COMMUNE DE LE TEICH

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

| *Affaire :* | *Phase :* | |
|---|---|---|
| 17-20e | APPROBATION | |

| | | |
|---|---|---|
| PROJET DE PLU ARRETE<br>par délibération du Conseil Municipal<br>LE : 30 Juin 2022 | PROJET DE PLU<br>soumis à ENQUETE PUBLIQUE<br>du 25/11/2022 au 24/12/2022 | PLU APPROUVE<br>par délibération du Conseil Municipal<br>LE : 02 Mars 2023 |

Ville le Teich Bassin d'Arcachon la ville choisie par la nature

Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencememphore.fr

Agence METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

# SOMMAIRE


## I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN ..... 11

**I.1. INTRODUCTION ..... 12**
*I-1.1 UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE AVANTAGEUSE ..... 12*
*I-1.2 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF ..... 13*
*I-1.3 LES MOYENNES DE REFERENCE ..... 14*

**I.2. LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ..... 15**
*I-2.1 LE BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE CARACTERISE PAR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE PARTICULIEREMENT SOUTENUE ..... 15*
*I-2.2 UNE FREQUENTATION TOURISTIQUE EN HAUSSE ..... 17*
*I-2.3 UNE SITUATION DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI RALENTIE DEPUIS 2013 ..... 17*
*I-2.4 LA COMMUNE DU TEICH : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PARMI LES PLUS SOUTENUE DE L'AIRE D'ETUDE ..... 19*
*I-2.5 LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ..... 20*
*I-2.6 LE PAYS BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE CONFRONTE A UN PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ..... 23*
*I-2.7 LE CAS DU TEICH : UNE VITALITE DEMOGRAPHIQUE QUI PARVIENT A SE MAINTENIR ..... 24*
*I-2.8 UNE TAILLE DES MENAGES EN BAISSE ..... 25*

**I.3. TISSU ECONOMIQUE ..... 26**
*I-3.1 LE BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE ACTIF MAIS CARACTERISE PAR DE FORTES DISPARITES ..... 26*
*I-3.2 LE BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE SOUMIS A L'INFLUENCE DE LA METROPOLE BORDELAISE ..... 27*

***LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE ..... 27***
*I-3.3 LE TEICH : UNE COMMUNE LIEE AU DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COBAS ..... 28*
*I-3.4 UNE TENDANCE A LA TERTIARISATION DE LA POPULATION ACTIVE A LAQUELLE N'ECHAPPE PAS LE TEICH ..... 29*
*I-3.5 UN SECTEUR TOURISTIQUE QUI PREND DE L'AMPLEUR SUR LA COMMUNE DU TEICH ..... 30*
*I-3.6 UN SECTEUR FORESTIER ENCORE PREPONDERANT ..... 31*
*I-3.7 UN SECTEUR AGRICOLE PEU DEVELOPPE ..... 35*

**I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS ..... 36**
*I-4.1 LE RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE ..... 36*
*I-4.2 LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES ..... 38*
*I-4.3 LES EAUX PLUVIALES ..... 40*
*I-4.4 LA DEFENSE INCENDIE ..... 40*
*I-4.5 LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS ..... 41*
*I-4.6 EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ..... 42*
*I-4.7 LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE ..... 44*

**I.5. HABITAT ..... 45**
*I-5.1 COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DU PAYS BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE : UNE SITUATION CONTRASTEE SELON LA NATURE DES COMMUNES ..... 45*
*I-5.3 LE PARC DE LOGEMENTS DU TEICH : UN PROFIL AVANT TOUT RESIDENTIEL ..... 47*
*I-5.4 UN PARC DE LOGEMENTS ESSENTIELLEMENT INDIVIDUEL MAIS QUI TEND A SE DIVERSIFIER ..... 47*
*I-5.5 DES RESIDENCES PRINCIPALES DE GRANDES TAILLES ..... 48*
*I-5.6 DES RESIDENCES PRINCIPALES PLUTOT RECENTES POUR LES COMMUNES DU SECTEUR SOUS PRESSION ET PLUTOT ANCIENNES POUR LES AUTRES ..... 48*
*I-5.7 UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES ..... 48*
*I-5.8 LES ENJEUX INTERCOMMUNAUX EN MATIERE D'HABITAT ET LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL ..... 49*
*I-5.9 UN NIVEAU DE REVENU PLUS ELEVE QUE LA MOYENNE DU DEPARTEMENT ..... 53*
*I-5.10 ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER ..... 54*
*I-5.11 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ..... 55*

**I.6. BILAN DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN HABITAT ..... 56**
*I-6.1 UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN QUI A EVOLUE AU FIL DU TEMPS ..... 56*
*I-6.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU ..... 56*
*I-6.3 ANALYSE DES DIVISIONS FONCIERES ENTRE 2009 ET 2018 ..... 58*
*I-6.4 ANALYSE DES LOTISSEMENTS ..... 60*
*I-6.5 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2011-2020 ..... 64*

**I.7. BILAN DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU OPPOSABLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS ..... 65**

**I.8. MOBILITÉ, DEPLACEMENTS ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ..... 68**
*I-8.1 QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE ..... 68*
*I-8.2 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN ..... 69*

## II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 73

**II.1. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DU PLU ET DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT ..... 75**
*II-1.1 ZONES CLASSEES A URBANISER (ZONES AU) DANS LE PLU ACTUELLEMENT OPPOSABLE ..... 75*
*II-1.2 ZONES A ENJEUX EN MATIERE DE BIODIVERSITE ..... 77*

**II.2. MILIEU PHYSIQUE ..... 79**
*II-2.1 CLIMATOLOGIE ..... 79*
*II-2.2 TOPOGRAPHIE ..... 81*
*II-2.3 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE ..... 82*
*II-2.4 HYDROGEOLOGIE ..... 86*
*II-2.5 HYDROGRAPHIE ..... 87*
*II-2.6 LA GESTION HYDRAULIQUE ..... 96*

**II.3. MILIEU BIOLOGIQUE ..... 101**
*II-3.1 MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE ..... 101*
*II-3.2 ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE ..... 113*
*II-3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE ..... 137*
*II-3.4 ENJEUX MILIEU NATUREL ..... 144*

**II.4. RESSOURCES NATURELLES ..... 145**
*II-4.1 RESSOURCE EN EAU ..... 145*
*II-4.2 RESSOURCE SOL ..... 147*
*II-4.3 SOUS-SOL ..... 150*
*II-4.4 ENERGIE ..... 150*

**II.5. QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES ..... 152**
*II-5.1 QUALITE ET OBJECTIFS DE QUALITE DES MASSES D'EAU ..... 152*
*II-5.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES ..... 156*
*II-5.3 QUALITE DE L'AIR ET CHANGEMENT CLIMATIQUE ..... 160*
*II-5.4 SITES ET SOLS POLLUES ..... 162*
*II-5.5 DECHETS ..... 163*
*II-5.6 BRUIT ..... 164*

**II.6. RISQUES MAJEURS ..... 166**
*II-6.1 LE RISQUE FEU DE FORET ..... 166*
*II-6.2 LE RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ..... 168*
*II-6.3 LE RISQUE SISMIQUE ..... 169*
*II-6.4 LE RISQUE TEMPETE ..... 169*
*II-6.5 LE RISQUE REMONTEE DE NAPPE ..... 170*
*II-6.6 LE RISQUE SUBMERSION MARINE ..... 171*
*II-6.7 LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU ET PAR RUISSELLEMENT ..... 172*
*II-6.8 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ..... 173*
*II-6.9 SYNTHESE DES RISQUES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA REVISION DU PLU ..... 173*

**II.7. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE ..... 174**
*II-7.1 LE SYSTEME PAYSAGER DU TERRITOIRE : UNE SITUATION UNIQUE AUX PORTES DU BASSIN D'ARCACHON ..... 174*
*II-7.2 LES PAYSAGES DE PRAIRIES ET DE BERGES A PROXIMITE DU DELTA ..... 175*
*II-7.3 LES PAYSAGES URBANISES ..... 176*
*II-7.4 LES PAYSAGES DU PLATEAU FORESTIERS ..... 178*
*II-7.5 LES ENJEUX : CONCILIER CADRE NATUREL ET DEVELOPPEMENT URBAIN ..... 180*
*II-7.6 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ..... 182*

III. ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU ..... 183

III-1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES ..... 185
III-1.1 LA PRIORITE DONNEE AU RENOUVELLEMENT ET AU CONFORTEMENT DE LA CENTRALITE DE L'AGGLOMERATION TECHOISE, OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT ..... 185
III-1.2 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA BIODIVERSITE ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 185
III-1.3 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 186
III-1.4 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 187
III-1.5 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX RISQUES NATURELS RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 188
III-1.6 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX CHOIX ENERGETIQUES, LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ..... 189

III-2 ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES ..... 190
III-2.1 RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ..... 190
III-2.2 RAPPORT DE « PRISE EN COMPTE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ..... 196
III-2.3 DOCUMENTS DE « REFERENCE ..... 196

III-3 ANALYSE DE LA COHERENCE AVEC LA LOI LITTORAL ..... 197
III-3.1 L'ARTICLE L.121-21 DU CODE DE L'URBANISME : LA NOTION DE CAPACITE D'ACCUEIL ..... 197
III-3.2 L'ARTICLE L.121-22 : PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION ..... 198
III-3.3 L'ARTICLE L.121-8 DU CODE DE L'URBANISME : EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS ..... 198
III-3.4 L'ARTICLE L.121-9 DU CODE DE L'URBANISME : AMENAGEMENT DES CAMPINGS ..... 200
III-3.5 L'ARTICLE L.121-13 DU CODE DE L'URBANISME : EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE ..... 200
III-3.6 LES ARTICLES L.121-16, L.121-17 ET L.121-19 DU CODE DE L'URBANISME : URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE ..... 202
III-3.7 LES ARTICLES L.121-23 ET L.121-24 ET L.121-26 DU CODE DE L'URBANISME : PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES 203
III-3.8 L'ARTICLE L.121-6 DU CODE DE L'URBANISME : CREATION DE NOUVELLES VOIES ..... 203
III-3.9 LES ARTICLES L.121-4 ET L.121-5 DU CODE DE L'URBANISME ..... 203

IV. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES ..... 205

IV-1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE ..... 207
IV-1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES ..... 207
IV-1.2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS ..... 208
IV-1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ..... 210

IV-2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES ..... 211
IV-2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : + 1 660 HABITANTS A L'ECHEANCE 2032 ..... 211
IV-2.2 LES BESOINS EN LOGEMENT : + 1 350 LOGEMENTS A L'ECHEANCE 2032 ..... 213
IV-2.3 LES BESOINS FONCIERS : 43 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITE MOYENNE DE 35 LOGEMENTS/HA ..... 215
IV-2.4 COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU REVISE ..... 218
IV-2.5 BILAN DE LA MODERATION FONCIERE DE LA REVISION DU PLU ..... 221
IV-2.6 LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE ..... 222
IV-2.7 LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ..... 224
IV-2.8 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITE TOURISTIQUE ..... 225
IV-2.9 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE ..... 225
IV-2.10 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS ..... 225

IV-3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES ..... 231
IV-3.1 LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLU REVISE ..... 231
IV-3.2 LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLU) ..... 248
IV-3.3 LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU) ..... 270
IV-3.4 LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU) ..... 273
IV-3.5 ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME ..... 287
IV-3.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER) ..... 289
IV-3.7 LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLU (EBC) ..... 290

V. ANAYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES ..... 294

V-1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE ..... 295
V-1.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS ..... 295
V-1.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE ..... 297

V-2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE ..... 299
V-2.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES PERIMETRES NATURA 2000 ..... 299
V-2.2 INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES CONSTRUCTIBLES 304
V-2.3 INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES NATURELLES . 306
V-2.4 INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ..... 307

V-3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES ..... 309
V-3.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE ..... 309
V-3.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE AGRICOLE ..... 311
V-3.3 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE ..... 312

V-4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX 313
V-4.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA QUALITE DES EAUX ..... 313
V-4.2 INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ..... 314
V-4.3 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS ..... 316
V-4.4 INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AMBIANCE SONORE ..... 316

V-5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 317
V-5.1 INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INCENDIE DE FORET ..... 317
V-5.2 INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION LIEE AU PHENOMENE DE SUBMERSION MARINE 317
V-5.3 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION LIE AU PHENOMENE DE REMONTEE DE NAPPE . 319
V-5.4 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE ..... 319
V-5.5 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ..... 320

V-6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE ..... 320

V-7 INDICATEURS DE SUIVI ..... 322
V-7.1 INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ..... 322
V-7.2 INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CONSOMMATION DES ESPACES ..... 322

VI. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET METHODE D'ÉVALUATION ..... 325

VI-1 RESUME NON TECHNIQUE ..... 327

VI-2 METHODE D'EVALUATION ..... 338

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

Le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement à travers :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

La révision du PLU du Teich devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois :

- Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010,
- Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
- Climat et Résilience du 22 août 2021.

La révision du PLU devra, dans le respect des objectifs du développement durable, viser à atteindre les objectifs suivants définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

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 et la protection, la conservation et la 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.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs pièces :

- Le **rapport de présentation** constitue un élément important du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Son contenu est précisé par l'article R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme modifié par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le rapport de présentation :

1° **Expose le diagnostic**. L'article L.151-4 prévoit que « le rapport de présentation établi un diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services [...]

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

2° **Analyse l'état initial de l'environnement,** présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable** et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 et L.151-7, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.151-41 ;

4° **Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° **Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats** de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 à L.153-30 ;

6°. Il **comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée ;

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R.143-2 à R.143-9, le rapport de présentation sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (P.A.D.D) définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 ans).

Selon, l'article L 151-5 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 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.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP)

Selon l'article L.151-6 à L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un **échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les **actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.**

D'après l'article R 151-6 du Code de l'Urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. ».

D'après l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

D'après l'article R151-7 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

- Le **plan de zonage** délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles et forestières à protéger ;

- Le **règlement**

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3. » (article L.151-8 du code de l'urbanisme) ;

- Les **annexes**

Les articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme fixe une liste d'éléments à annexer au PLU. Parmi cette liste, il est possible de retrouver :

« 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L.111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L.112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L.121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L.122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;

10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ».

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune.

Les documents génèrent une obligation de conformité à la charge des autorisations d'urbanisme. Les travaux projetés doivent, en outre, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La révision du PLU du Teich intègre une évaluation environnementale.

En effet, en application de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme :

« ***I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :***

*1° De leur élaboration ;*

***2° De leur révision :***

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

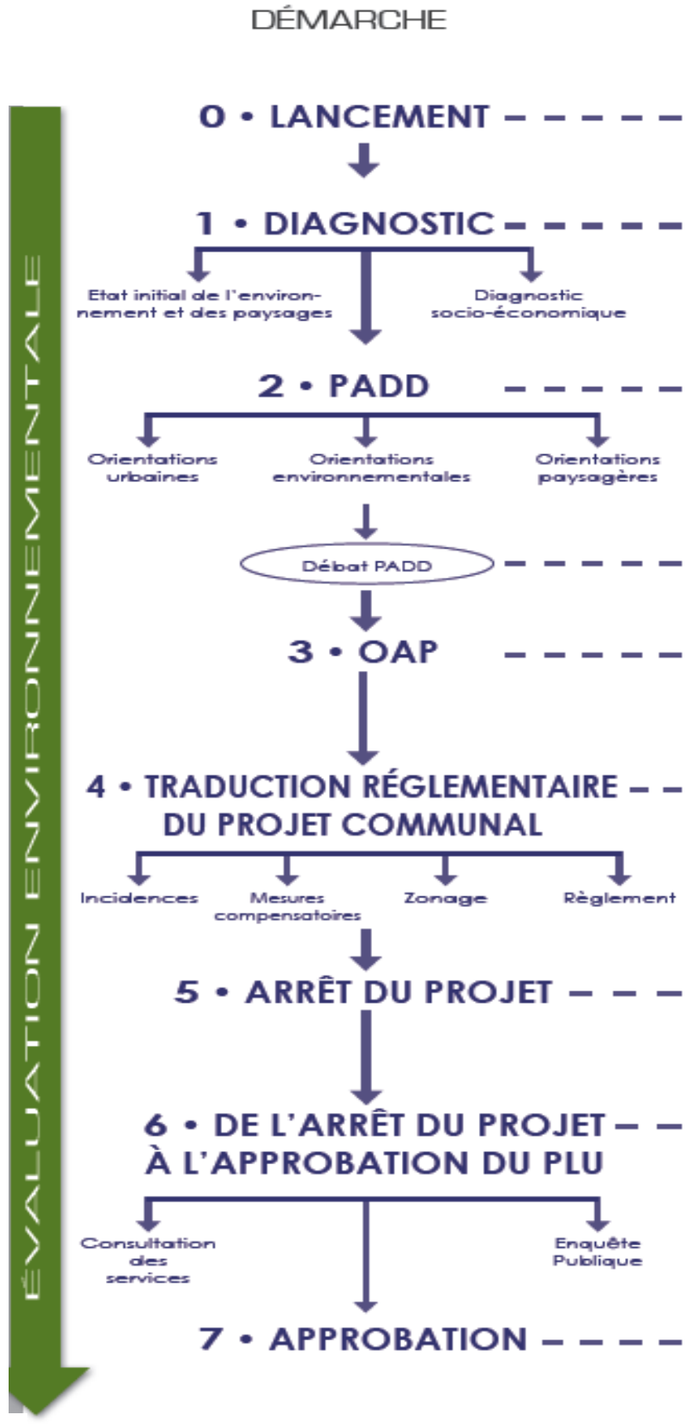
***b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;***

*c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*

*2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). »*



Ainsi, conformément à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme :

*« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :*

*1° Une présentation résumée des* ***objectifs du document****, de son contenu et, s'il y a lieu, de son* ***articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes*** *mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Une* ***analyse de l'état initial de l'environnement*** *et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*

*3° Une analyse exposant :*

*a) Les* ***incidences notables probables*** *de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*
*b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;*

*4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;*

*5° La présentation des* ***mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser*** *s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*

*6° La définition des* ***critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document*** *sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Un* ***résumé non technique*** *des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »*

## Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme :

Par délibération du 14 Avril 2016, le Conseil Municipal du Teich a décidé de prescrire la révision du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire
- maîtriser la croissance démographique afin d'optimiser l'usage des équipements publics
- poursuivre la diversification de l'offre immobilière afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle
- préserver l'identité patrimoniale des quartiers
- limiter le phénomène de division parcellaire
- préserver la qualité des espaces naturels dans l'enveloppe urbaine
- optimiser le réseau des eaux pluviales

# I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

# I.1. INTRODUCTION

La première étape de la démarche de révision du PLU de la commune du Teich consiste à effectuer un diagnostic de la situation socio-démographique et urbaine de la commune.

En effet, en application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

La commune du Teich dispose d'un PLU approuvé le 11 juillet 2006 et modifié à plusieurs reprises :

- *Modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du 25 septembre 2008,*
- *Mise à jour du PLU par délibération du 25 février 2010,*
- *Modification n°1, approuvée par délibération du 27 juin 2011,*
- *Modification n°2, approuvée par délibération du 6 octobre 2011,*
- *Modification n°3, approuvée par délibération du 28 juin 2012,*
- *Modification n°4, approuvée par délibération du 9 avril 2015,*
- *Modification n°5, approuvée par délibération du 25 juin 2015,*

Afin de poursuivre sa politique de développement fondée sur un véritable projet commun, la commune du Teich a donc décidé d'engager, à travers une délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2016, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de manière à :

- *Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire,*
- *Maîtriser la croissance démographique afin d'optimiser l'usage des équipements publics,*
- *Poursuivre la diversification de l'offre immobilière afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle,*
- *Préserver l'identité patrimoniale des quartiers*
- *Limiter le phénomène de division parcellaire traduit en principes réglementaires opérants,*
- *Préserver la qualité des espaces naturels dans l'enveloppe urbaine.*

Cette procédure de révision du PLU intervient parallèlement à d'autres démarches engagées à l'échelle intercommunale tels que le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M) du Bassin d'Arcachon ou le Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.).

Le P.L.U. du Teich devra par conséquent prendre en compte les orientations de ces documents.

## *I-1.1 UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE AVANTAGEUSE*

*(cf. CARTE DE SITUATION, ci-dessous)*

Commune située sur le delta de la Leyre, à environ soixante kilomètres du centre de Bordeaux, Le Teich fait partie du pays de Buch.

La commune du Teich est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG), du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon et du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre (SYBARVAL). La commune du Teich est donc à ce titre concernée d'une part par la Charte du PNRLG et d'autre part par un Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation.

La commune du Teich, est située au Sud-Est du Bassin d'Arcachon. La commune est reliée à Bordeaux par l'autoroute A 660.

La RD 650 assure, quant à elle, un rôle de liaison inter-urbaine entre les communes du Sud-Bassin (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras, Le Teich).

S'étendant sur un vaste territoire de 8 707 ha dont 86 %[1] est couvert de forêt, l'enveloppe urbaine de la commune du Teich (à l'exception de la zone d'activités économiques de Sylvabelle et du village de Balanos) est circonscrite par l'A660 au Sud et par le Bassin d'Arcachon et les prairies bocagères au Nord.

En plus d'une bonne desserte en matière d'infrastructures routières, la commune bénéficie d'une gare TER avec une présence commerciale située sur la ligne Bordeaux-Arcachon. La présence de cette gare contribue à attractivité résidentielle forte de la commune.
Notons enfin que les bus du réseau Baïa desservent la commune :

- Ligne de maillage : Ligne 6 : Gare de Gujan-Mestras < Gare du Teich > Pôle de Santé
- Ligne de proximité : Ligne 10 : Gare de Gujan-Mestras <> Gare du Teich <> Lamothe <> Balanos
- Lignes expresses : Ligne 100 : Gare du Teich <> Gare d'Arcachon (sauf juillet et Août)
  Ligne 102 : Port du Teich <> plage de la Salie (été)

**CARTE DE SITUATION**

*Source : IGN*

[1] Source : SIGORE Nouvelle Aquitaine – Portail cartographique de l'environnement

### *I-1.2 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF*

*(cf. CARTE DU PERIMETRE DU SCOT BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE, ci-dessous)*

La commune du Teich est membre du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre.

Le Pays du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre est constitué par 17 communes regroupées en trois intercommunalités :

**COBAS**

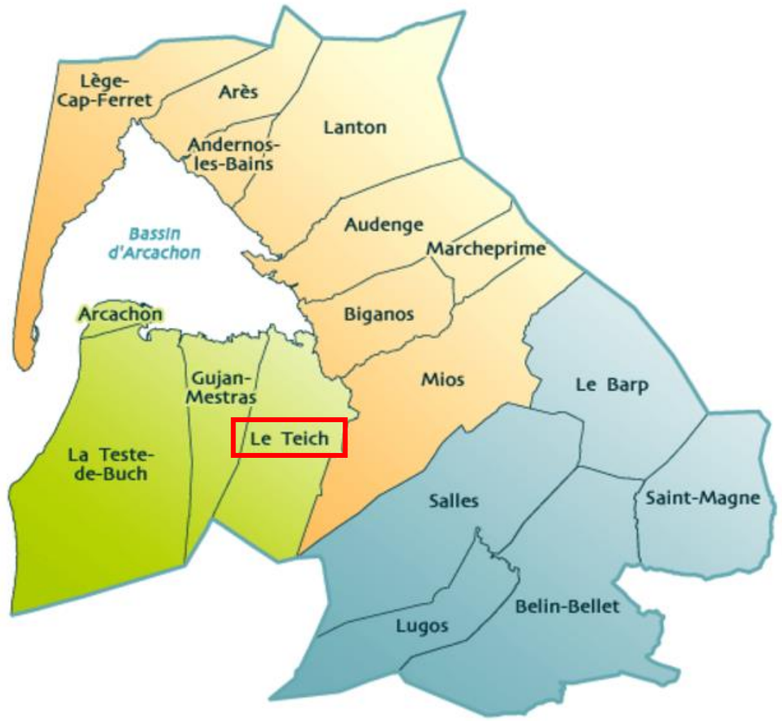
- Arcachon
- Gujan-Mestras
- La Teste de Buch
- Le Teich

**COBAN**

- Andernos-les-Bains
- Ares
- Audenge
- Biganos
- Lanton
- Lège-Cap-Ferret
- Marcheprime
- Mios

**CdC du Val de l'Eyre**

- Belin-Beliet
- Le Barp
- Lugos
- Saint-Magne
- Salles




La commune du Teich est par ailleurs membre du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

Elle fait également partie du canton de Gujan-Mestras et de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) qui regroupe quatre communes : Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Arcachon et Le Teich.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale dispose de compétences suivantes :

#### 1. COMPÉTENCES DE PLEIN DROIT

1° En matière de développement économique : actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme, connaissant un exercice différencié pour les communes de Gujan-Mestras, Arcachon et La-Teste-de-Buch, qui conservent l'exercice de la compétence promotion du tourisme et création d'offices de tourisme, en tant que communes touristiques érigées en stations classées de tourisme, conformément à l'article 69 de la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires du 28 décembre 2016.

2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.

3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

4° En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

5° Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) à compter du 1er janvier 2018.

6° En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil définis au 1° et 3° du II de l'article 1er de la Loi N°2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (conformément à l'article 148 de la loi du 27 janvier 2017.

7° Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

### 2. COMPÉTENCES OPTIONNELLES

1° Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

2° Assainissement.

3° Eau.

4° En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.

5° Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

6° Action sociale d'intérêt communautaire.

### 3. COMPÉTENCES FACULTATIVES

1° ÉDUCATION
- Enseignement du 1er degré ; écoles maternelles et primaires
- Constructions neuves et opérations de restructuration lourde

2° EMPLOI - FORMATION
- Centre de Formation des Apprentis (CFA)
- Bassin Formation
- Atelier de Pédagogie Personnalisé
- Mission Locale pour l'Emploi
- Actions en faveur de l'Emploi et de la Formation

3° SÉCURITÉ PRÉVENTION
- Services d'incendie et de secours dans les conditions fixées au CGCT
- Défenses extérieures contre l'incendie
- Commissions de sécurité et d'accessibilité des établissements recevant du public
- Fourrière automobile
- Fourrière canine et centre de recueil canin

4° SPORT ET CULTURE
- Disciplines sportives d'intérêt communautaire bénéficiant d'un portage par au moins 2 communes et dotées d'un projet éducatif destiné à donner un caractère d'excellence et de formation des jeunes
- Actions musicales d'intérêt communautaire conduites dans le cadre d'une mutualisation des écoles municipales de musique et actions culturelles d'intérêt communautaire

5° ÉNERGIES RENOUVELABLES
- Géothermie
- Energies marines renouvelables

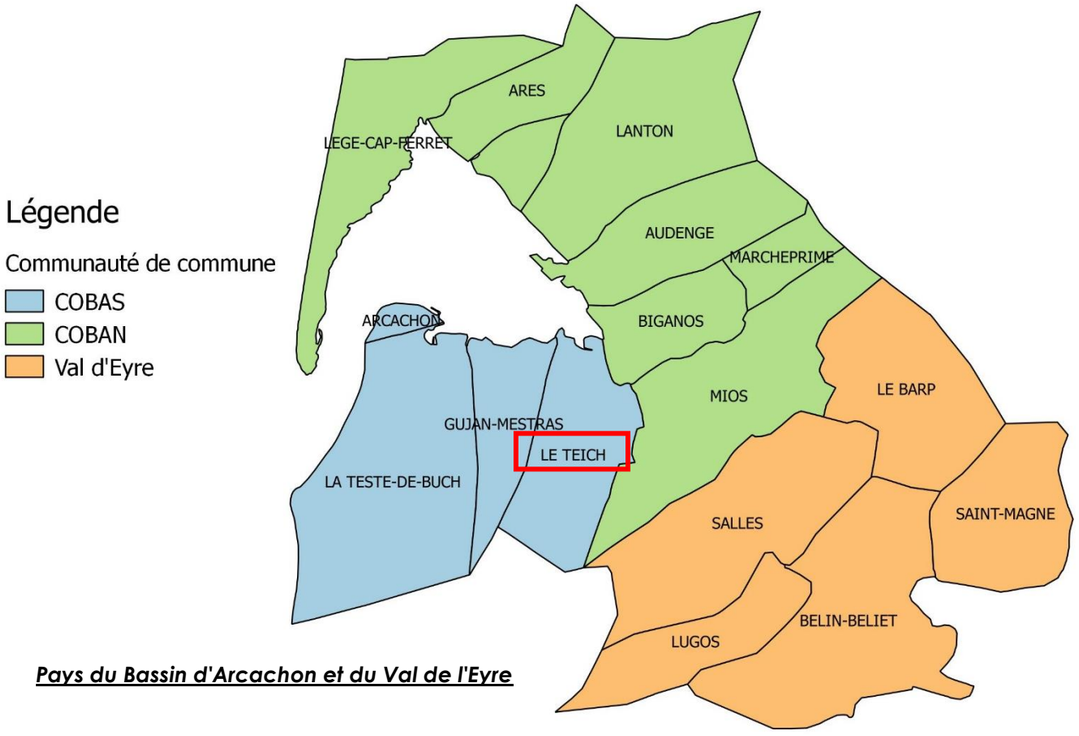
6° AÉRODROME D'ARCACHON-LA TESTE DE BUCH

7° COMPÉTENCES TRANSFÉRÉES AU SIBA dans les conditions définies aux statuts du SIBA annexés à l'arrêté préfectoral en date du 23 août 2013 autorisant leur modification :
- L'assainissement
- La promotion du Bassin d'Arcachon
- L'hygiène et la santé publique
- L'environnement du Bassin d'Arcachon
- A compter du 1er janvier 2018, la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du code de l'environnement.

### *I-1.3 LES MOYENNES DE REFERENCE*

Afin de mieux appréhender la problématique du Teich, une réflexion est menée au-delà d'une simple analyse monographique. Il s'agit en effet d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement de la commune.

Pour cela, la prise en compte d'une aire d'étude élargie correspondant au territoire du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre permettra d'obtenir des éléments de comparaison avec les communes voisines pour les questions liées à la démographie, l'habitat ou encore l'économie locale.



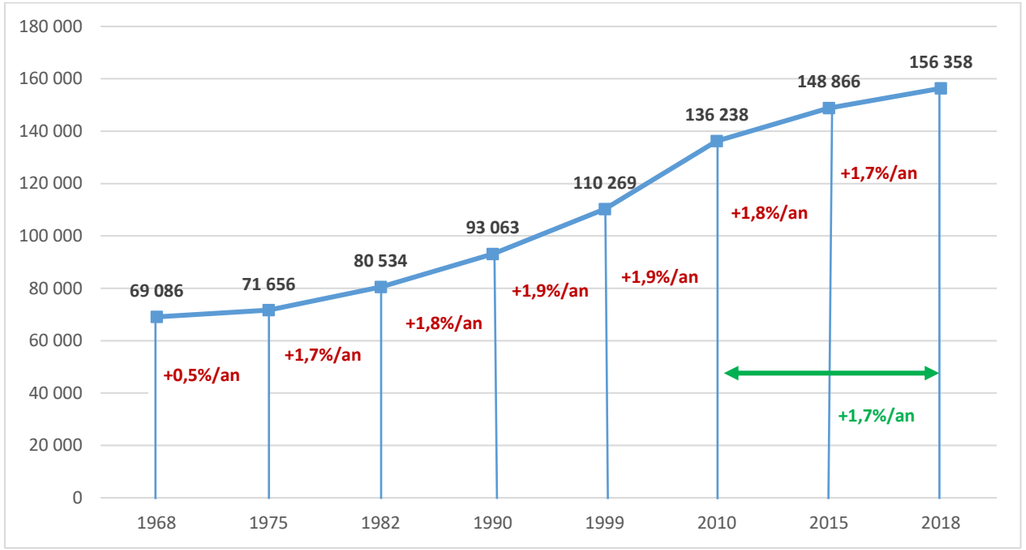

***Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre***

## I.2. LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

### *I-2.1 LE BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE CARACTERISE PAR UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE PARTICULIEREMENT SOUTENUE*

Depuis la fin des années 1960, le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est marqué par une dynamique de croissance démographique particulièrement soutenue. En effet, avec près de 80 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2014, la population du territoire intercommunautaire a plus que doublé ces quarante dernières années.

***Evolution de la population du Pays Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre entre 1968 et 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

Le graphique ci-dessus montre que la croissance démographique observée à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est caractérisée un taux de croissance annuel moyen qui s'est accéléré de manière régulière depuis 1968 même si on peut constater un léger infléchissement du rythme de croissance démographique depuis cinq ans.

La croissance démographique observée depuis 40 ans à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre peut être analysée en 3 périodes :

- entre 1968 et 1975, la croissance de population (+0,5%/an) concerne l'ensemble des communes du territoire hormis les communes d'Arcachon (- 1 094 habitants), Belin-Beliet (- 516 habitants) et Saint-Magne (-55 habitants) qui, pour des raisons soit de disponibilités foncières, soit d'attractivité résidentielle, n'ont pas connu la même croissance démographique que les autres communes du territoire. Parmi les communes les plus attractives à l'époque, on peut citer Gujan-Mestras, Le Teich et Andernos-les-Bains qui ont connu une augmentation de population respectivement de 926, 496 et 443 habitants.

- entre 1975 et 2010, la forte croissance démographique (+ 1,7%/an entre 1975 et 1982 ; 1,8%/an entre 1982 et 1990 ; +1,9 %/an entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2010) est due d'une part à l'attractivité résidentielle des communes proches du littoral et d'autre part au phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation qui s'est opéré vis-à-vis de la métropole bordelaise lié notamment aux bonnes conditions d'accessibilité du territoire (A 63 / A 660) et dont ont profité la plupart des communes du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

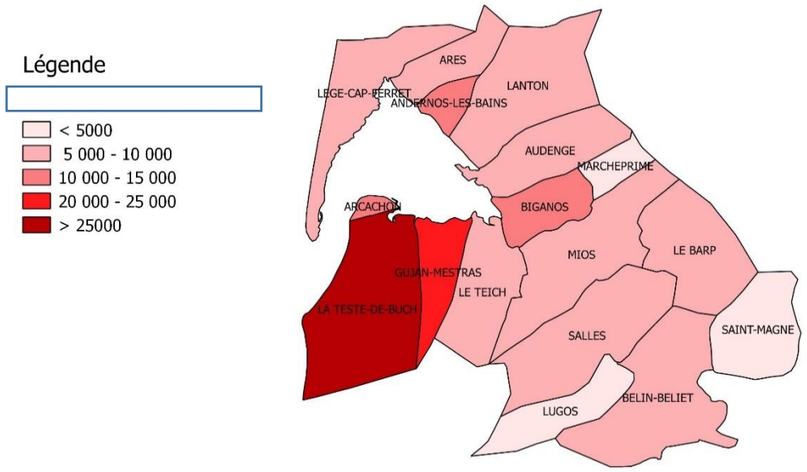
- depuis 2010, on constate un léger infléchissement de la croissance démographique caractérisé par un retour à un taux de croissance de 1,7 %/an.

Ce léger infléchissement de la croissance démographique observée depuis 10 ans peut en partie s'expliquer par plusieurs facteurs :

- des disponibilités foncières de moins en moins importantes dans les documents d'urbanisme opposables

- des charges foncières de plus en plus élevées

***POPULATION MUNICIPALE EN 2018***

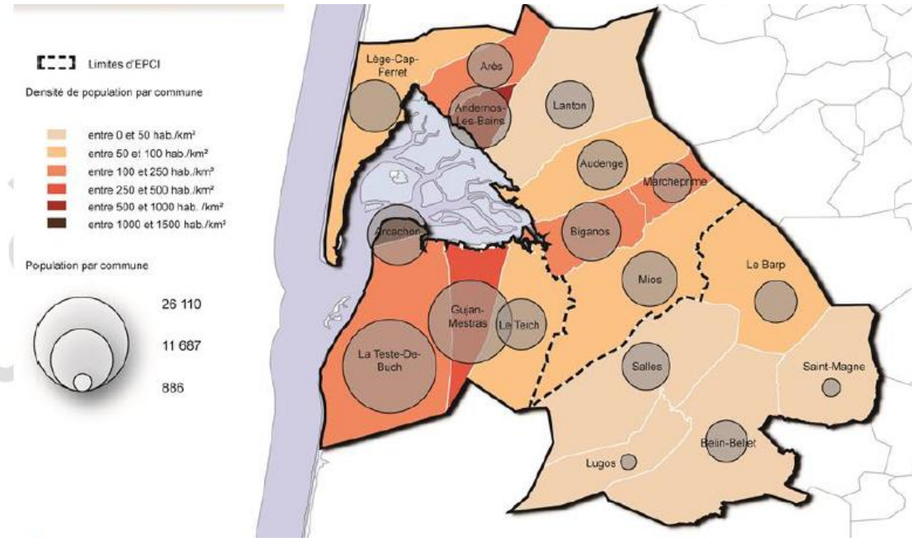



*Source : INSEE, RGP 2018*

***NOMBRE ET DENSITE DE POPULATION PAR COMMUNE EN 2018***

Les communes les plus peuplées se situent autour du Bassin d'Arcachon, qui s'affirme comme coeur de territoire.

La frange littorale, plus touristique, se caractérise par la présence de stations balnéaires qui observent chaque année un solde migratoire positif.




Les communes rétro-littorales ont un caractère moins dense, plus villageois.

Spatialement, on constate que, ces quinze dernières années, l'ensemble des communes du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ont connu une augmentation de population. Avec un gain de plus de 6 000 habitants, les communes de Gujan-Mestras et de Mios sont celles dont la population a le plus progressé. Suivent les communes de Audenge (+4 388 habitants), Biganos (+3 971 habitants), Le Teich (+3 383 habitants) et La Teste-de-Buch (+3 278 habitants).

La commune du Teich se situe ainsi en 5ème position avec un gain de 3 300 habitants depuis 1999.

***POPULATION 2018 AU SEIN DES COMMUNES DU SYBARVAL***

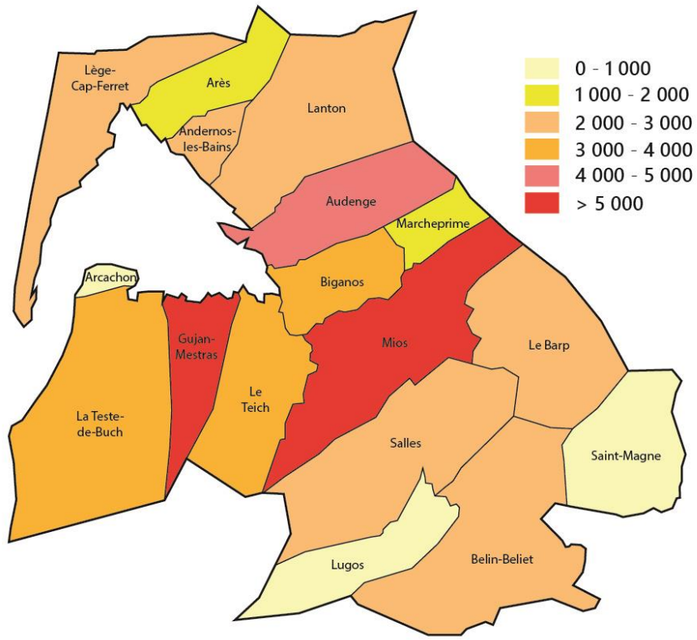
| Commune | Population 2018 | Part dans le SCoT |
|---|---|---|
| Andernos-les-Bains | 12096 | 8 |
| Biganos | 10921 | 7 |
| Mios | 10398 | 7 |
| Lège-Cap-Ferret | 8374 | 5 |
| Audenge | 8336 | 5 |
| Lanton | 7098 | 5 |
| Arès | 6349 | 4 |
| Marcheprime | 4860 | 3 |
| **Total COBAN** | **68432** | **44** |
| La Teste-de-Buch | 26248 | 17 |
| Gujan-Mestras | 21543 | 14 |
| Arcachon | 11567 | 7 |
| Le Teich | 8205 | 5 |
| **Total COBAS** | **67563** | **43** |
| Salles | 7216 | 5 |
| Le Barp | 5556 | 4 |
| Belin-Béliet | 5633 | 4 |
| Saint-Magne | 1010 | 1 |
| Lugos | 948 | 1 |
| **Total VDE** | **20363** | **13** |
| TOTAL SYBARVAL | 156358 | 100 |

En ce qui concerne la répartition de la population en 2018 sur l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, on remarque que la population est inégalement répartie. En effet, on peut considérer que le territoire est structuré autour :

- de deux villes-centre, Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch, qui constituent avec plus de 30 % de la population totale , les principales polarités du territoire ;
- d'un réseau de communes, balnéaires ou forestières, et qui regroupent chacune moins de 10 % de la population totale.

Cette répartition de la population témoigne de l'absence de réelles polarités secondaires à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

***VARIATION ABSOLUE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

### *I-2.2 UNE FREQUENTATION TOURISTIQUE EN HAUSSE*

*Source : Recueil de données touristiques sur le Bassin d'Arcachon, SIBA ; office de tourisme du Teich*

Sur la période estivale (15/07 - 20/08), les séjournants sont nombreux à résider sur les communes d'Arcachon (60 000) et de Lège-Cap Ferret (52 000). Les excursionnistes sont quant à eux plus nombreux sur les communes de La Teste de Buch (30 000) et d'Arcachon (30 000 également).

Avant et après la saison, la clientèle touristique est importante sur les communes de La Teste de Buch (26 500) et de Gujan-Mestras (26 000). Les séjournants sont eux plus nombreux à résider sur la commune de La Teste de Buch (26 000). Néanmoins les excursionnistes visitent davantage la commune de Gujan-Mestras (4 000).

Le temps d'un week-end, les séjournants résident essentiellement à Arcachon (36 000) et la plupart des excursionnistes visitent La Teste de Buch (18 000).

Concernant la commune du Teich, on estime la fréquentation touristique annuelle à 120 000 visiteurs dont 70 000 pour la Réserve Ornithologique.

Par ailleurs, 20 000 touristes sont reçus chaque année à l'office de tourisme pour des demandes de renseignements.

### *I-2.3 UNE SITUATION DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI RALENTIE DEPUIS 2013*

*(Cf. cartes page suivante)*

La situation d'accélération du rythme de croissance démographique qui caractérisait le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre depuis 1968 semble s'atténuer depuis 5 ans.

En effet, alors qu'entre 2008 et 2013, 5 des 17 communes du territoire connaissaient un taux de croissance démographique supérieur ou égal à 2%/an et qu'aucune commune n'avait été confronté par une baisse de population, les derniers recensements effectués en 2018 montrent que la plupart des communes ont connu une baisse du taux de croissance annuel moyen de leur population.

Comme nous l'avons vu précédemment, sur les 17 communes du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, seules 3 communes (Mios, Audenge, Belin-Beliet) sont encore concernées par un taux de croissance annuel moyen supérieur ou égal à 3%/an.

Les cartes réalisées page suivante, (CARTES CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION) montrent bien le ralentissement de la croissance démographique sur la plupart des communes du territoire intercommunal depuis 5 ans. Depuis 2009, parmi les situations de croissance les plus soutenues de l'aire d'étude, on retrouve les communes de Mios (+4,7 %/an), Audenge (+4,3 %/an) Belin-Beliet (+3,4%/an) et le Barp (+3 ,3%/an).

Avec un taux de croissance annuel moyen de +2,7%/an depuis 2009, Le Teich se situe en 5ème position.

On peut aujourd'hui considérer que le territoire intercommunautaire comprend 3 grands secteurs :

- **un secteur sous pression** (Mios, Audenge, Belin-Beliet, Le Barp, Le Teich). Ce secteur peut être considéré comme étant sous pression car les prix de l'immobilier sont légèrement moins élevés que sur les communes balnéaires du pourtour du Bassin d'Arcachon. Par ailleurs, ce secteur profite de sa proximité avec le Bassin d'Arcachon et l'agglomération bordelaise et de bonnes conditions d'accessibilité via l'A63.
  Ce secteur connaît une croissance annuelle moyenne de 3,7 %/an.

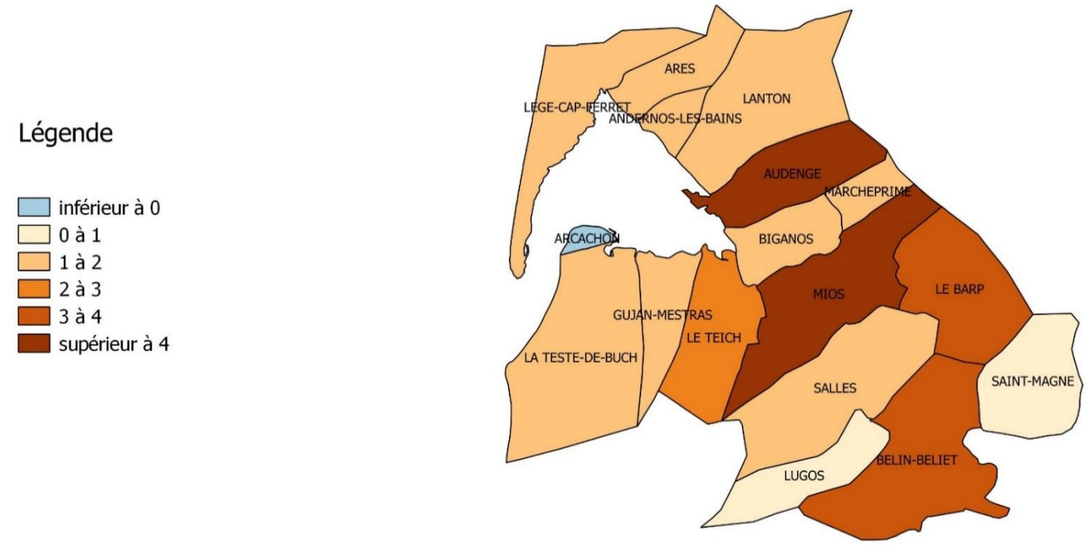
- un **secteur de développement aujourd'hui maîtrisé** qui comprend essentiellement les communes du pourtour du bassin d'Arcachon. En effet, les prix de l'immobilier très élevés et les contraintes de développement urbain qui pèsent sur la plupart de ces communes (loi littoral, richesse du patrimoine naturel, disponibilités foncières limitées, …) ont contribué à un ralentissement de la croissance démographique ces dernières années.
  Ce secteur connaît une croissance annuelle moyenne de 1,5%/an.

- **un secteur de développement contraint** soit par le fait d'une attractivité résidentielle moins forte que sur les autres communes du territoire (Lugos, Saint Magne) soit par la structure vieillissante de la population (Arcachon) qui n'est pas compensée par une attractivité résidentielle importante.
  Ce secteur connaît une croissance annuelle moyenne de -1,6 %/an.

| | population 2013 | population 2018 | taux de croissance annuel moyen |
|---|---|---|---|
| Mios | 8 256 | 10 398 | 4,7%/an |
| Audenge | 6 899 | 8 336 | 3,9%/an |
| Belin-Belier | 4 830 | 5 633 | 3,1%/an |
| Le Barp | 5 118 | 5 556 | 1,7%/an |
| Le Teich | 7 155 | 8 205 | 2,8%/an |
| **Total secteur sous pression** | **32 258** | **38 128** | **3,4%/an** |
| Marcheprime | 4 548 | 4 860 | 1,3%/an |
| Salles | 6 514 | 7 216 | 2,1%/an |
| Lanton | 6 569 | 7 098 | 1,6%/an |
| Gujan-Mestras | 20 294 | 21 543 | 1,2%/an |
| Arès | 5 806 | 6 349 | 1,8%/an |
| Lège-Cap-Ferret | 8 106 | 8 374 | 0,7%/an |
| Andernos-les-Bains | 11 575 | 12 096 | 0,9%/an |
| Biganos | 9 950 | 10 921 | 1,9%/an |
| La Teste-de-Buch | 25 587 | 26 248 | 0,5%/an |
| **Total secteur de développement maîtrisé** | **98 949** | **104 705** | **1,1%/an** |
| Lugos | 862 | 948 | 1,9%/an |
| Saint-Magne | 1 012 | 1 010 | 0%/an |
| Arcachon | 10 476 | 11 567 | 2,0%/an |
| **Total secteur contraint** | **12 350** | **13 525** | **1,8%/an** |

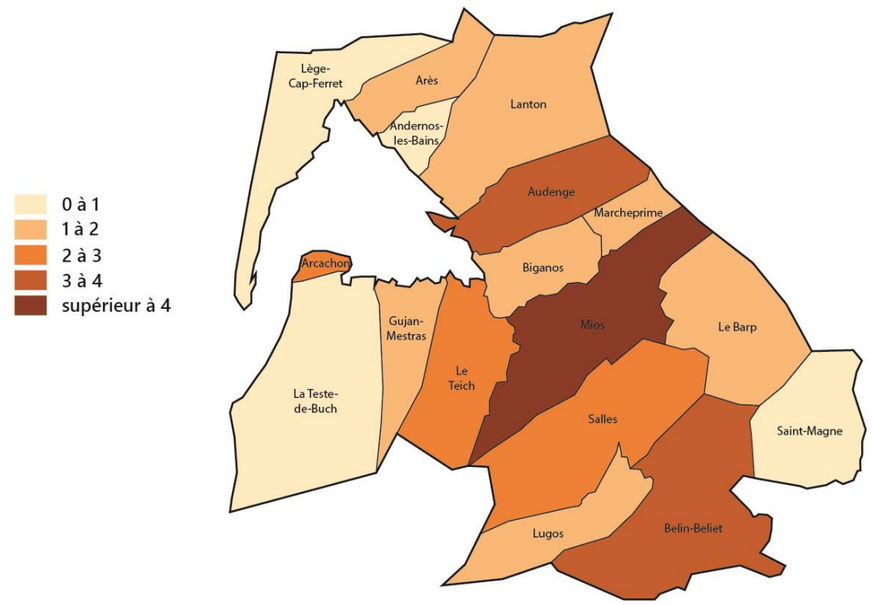
*Source : INSEE, RGP 2018*

***CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2013***




*Source : INSEE, RGP 2018*

***CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 2013 ET 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

### I-2.4 LA COMMUNE DU TEICH : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PARMI LES PLUS SOUTENUE DE L'AIRE D'ETUDE

Avec 8 205 habitants en 2018, la commune du Teich correspond à la 9ème commune la plus peuplée de l'aire d'étude. Cependant, avec un taux de croissance annuel moyen de +3,2%/an entre 1968 et 2018, la commune du Teich est la 3ème commune du territoire du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre où la croissance démographique a été la plus rapide.

Le rythme moyen de la croissance démographique observé sur la commune du Teich est globalement plus élevé que celui qui caractérise l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

En effet, la commune du Teich a connu une période de croissance démographique particulièrement soutenue entre 1968 et 1975 (+3,8%/an) puis entre 1975 et 1982 alors que l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre bénéficiait d'une croissance démographique plutôt maîtrisée (respectivement +0,5%/an et +1,7%/an).

Durant cette période des années 1960 et 1970, le rythme d'évolution démographique du Teich a progressé de +4,1%/an permettant à la commune d'obtenir un niveau de population de près de 3 000 habitants au début des années 1980.

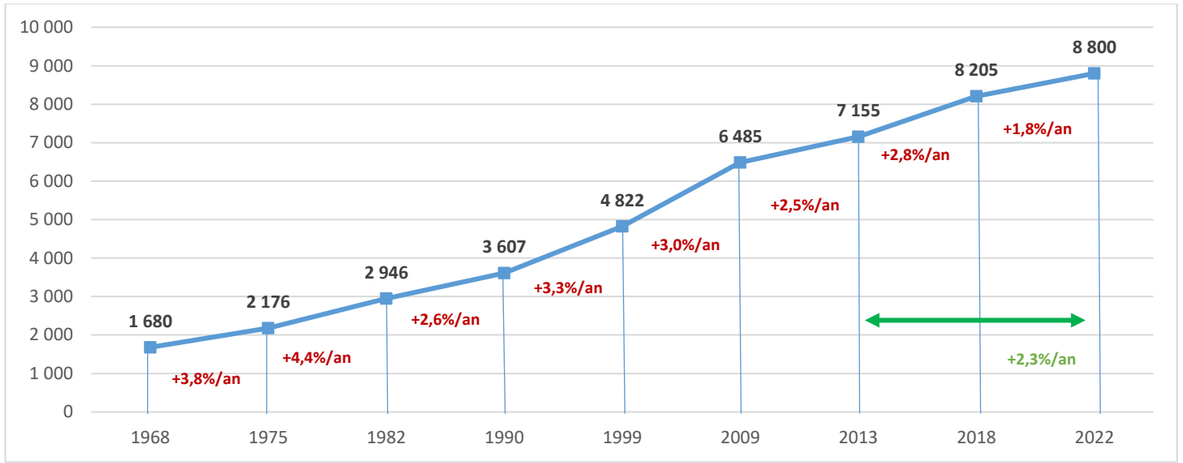
Entre 1982 et 1990, le rythme de croissance démographique observé sur la commune du Teich retrouve un niveau comparable à celui de l'ensemble de l'aire d'étude, à savoir +2,6%/an pour Le Teich contre +1,8%/an pour l'ensemble du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Cependant, à partir de 1990, la croissance démographique observée sur la commune du Teich s'est à nouveau fortement accélérée (+3,3%/an entre 1990 et 1999 ; +3,0%/an entre 1999 et 2009 et +2,5%/an entre 2009 et 2013) alors que celle de l'ensemble du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été plus modérée (+1,9%/an entre 1990 et 1999 ; +2,0%/an entre 1999 et 2009 et +1,7%/an entre 2009 et 2013).

Cette accélération du rythme de croissance démographique sur la commune du Teich traduisait les possibilités de développement urbain offertes par l'ancien POS et qui a permis à la commune d'accueillir de nombreux habitants. En effet, ces possibilités de développement urbain ont permis une hausse du solde migratoire sans pour autant atteindre celle des années 1960 et 1970 *(cf. p.13)*.

Aujourd'hui, la population communale peut être estimée à 8 800 habitants (base dernier recensement INSEE 2018 complété par l'actualisation des nouvelles constructions habitées depuis 4 ans) ; soit une croissance démographique annuelle moyenne de 2,3%/an depuis 2013.

***Evolution de la population du Teich entre 1968 et 2022*** [2]




*Source : INSEE, RGP 2018, estimation mairie*

[2] Estimation mairie

## *I-2.5 LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE*

L'analyse des composantes de la croissance démographique qui concerne l'aire d'étude, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet d'affirmer les tendances observées précédemment.

*Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.*

*Le solde migratoire correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.*

Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1968 et 2018 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

### ■ *Analyse à l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre*

A l'échelle de l'ensemble du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, il ressort que la croissance démographique observée depuis 50 ans se caractérise essentiellement par un phénomène migratoire puisque le solde migratoire apparaît toujours supérieur au solde naturel.

Le graphique ci-dessous fait clairement apparaître le caractère attractif qui caractérise le territoire depuis le milieu des années 1970. Cependant, on constate une légère évolution des caractéristiques de la croissance démographique en fonction des différentes périodes.

- sur l'ensemble de la période 1975-2008, on constate que la croissance soutenue de la population est due très largement à l'attractivité résidentielle du territoire puisque le solde migratoire (environ 2%/an) parvient largement à compenser un solde naturel en situation de léger déficit.
- Entre 2008 et 2013, on observe un léger ralentissement de la croissance démographique qui se traduit par une baisse du solde migratoire (+1,7%/an) conjuguée à un solde naturel qui se maintient en situation d'équilibre.

- Depuis 2013, on observe que la croissance démographique est due à nouveau à une hausse du solde migratoire (+2%/an) conjuguée à un solde naturel en situation de léger déficit (-0,2%/an)

Bien que l'attractivité du littoral concerne majoritairement les plus de 60 ans, le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre attire également une part importante d'actifs de moins de 40 ans et de 40/59 ans.

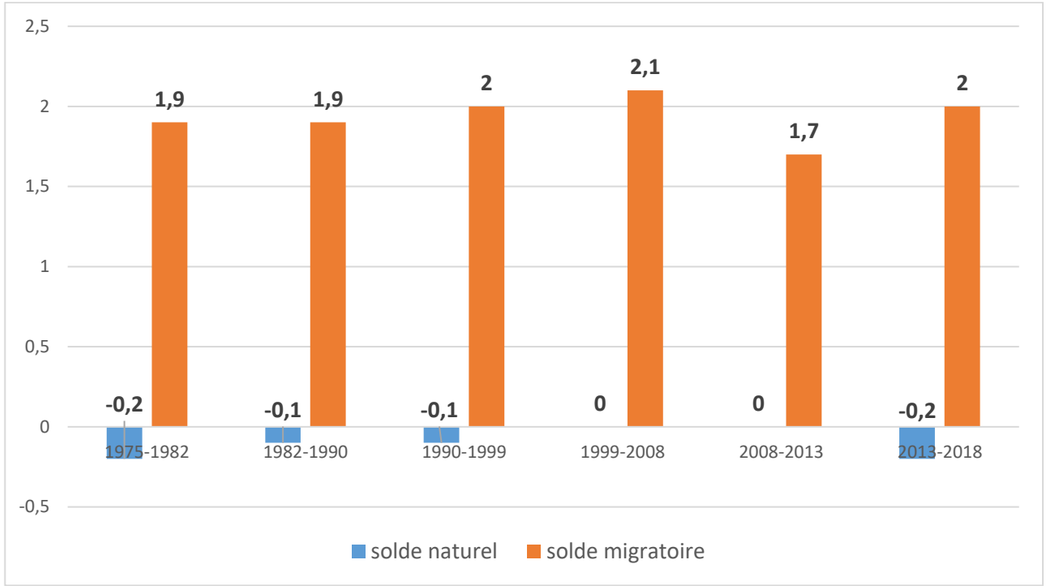
Se dessinent trois types d'attractivité en fonction des classes d'âge majoritaires.

- les communes attractives pour les plus de 60 ans : Andernos-les-Bains, Arès, Arcachon, Lège Cap Ferret, le Pyla) dont l'attractivité ne se dément pas, en particulier auprès des plus de 60 ans (qui représentent près de 25% des entrants) et des ménages aisés ;

- les communes attractives pour les 40/59 ans : Gujan-Mestras, La Teste de Buch, Le Teich et Lanton. Les ménages de 40/59 ans y sont largement représentés dans la population stable comme chez les entrants. Au regard des tendances récentes, ce secteur enregistre une augmentation de la part relative des ménages entrants à niveau de vie plus élevé, qu'il s'agisse de retraités ou d'actifs relativement jeunes avec enfants. ;

- les communes attractives pour les familles appartenant au secteur allant d'Audenge à Belin-Beliet qui se caractérise par une forte proportion d'entrants attirés par un foncier plus abordable que sur le reste du territoire. Ces nouveaux arrivants sont majoritairement des ménages avec enfants. Il faut également noter la part importante de « sans activité » (38 % en 2018) ; ce secteur offrant peu d'emplois, le retour à l'emploi des conjoints est souvent rendu difficile.

***Evolution des soldes naturels et migratoires (en %/an) du Pays Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre entre 1975 et 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

Spatialement, les cartes réalisées pages suivantes (CARTES SOLDES NATURELS DE LA POPULATION & CARTES SOLDES MIGRATOIRES) montrent que :

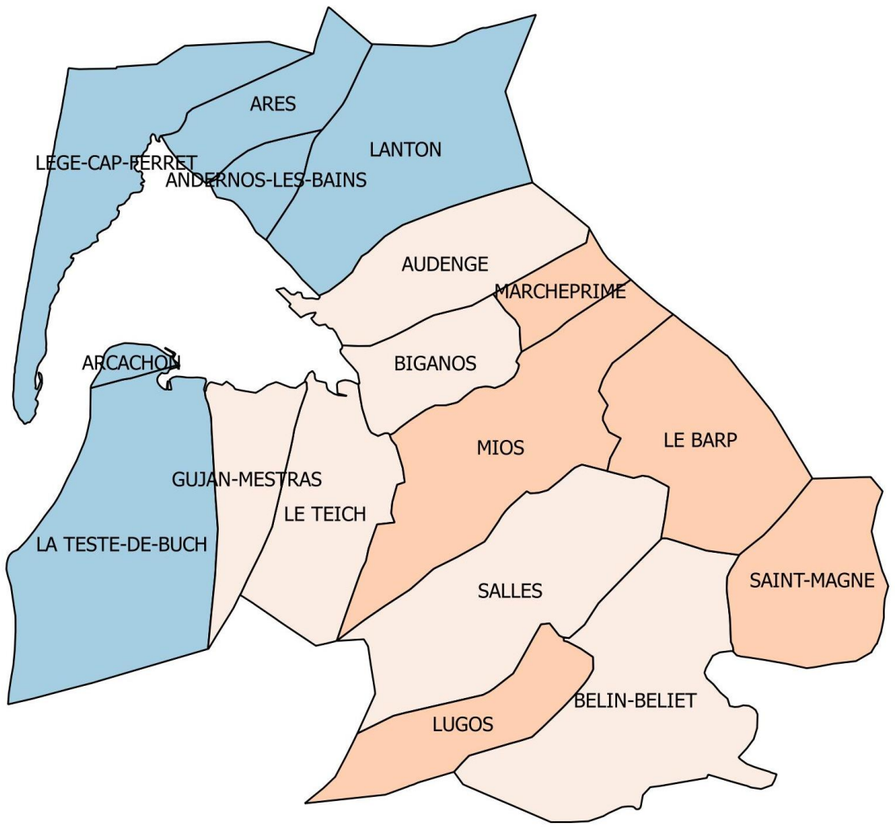
- ✓ quelle que soit la période de référence (2008-2013 ou 2013-2018), le solde naturel de l'ensemble des communes est globalement positif pour les communes de l'Est du Bassin d'Arcachon et négatif pour les communes balnéaires du Nord Bassin, d'Arcachon et de la Teste-de-Buch.

  On note par ailleurs que, hormis la commune du Barp qui a connu un léger ralentissement du solde naturel, l'ensemble des communes a connu une stabilité du solde naturel depuis 2013.

- ✓ la croissance de population due au solde migratoire est davantage élevée sur les communes situées à l'Est du territoire. Ceci s'explique par les bonnes conditions d'accessibilité de ces communes via l'A63, des disponibilités foncières plus importantes et des charges foncières moins élevées que sur les communes balnéaires.

- ✓ la plupart des communes du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ont vu leur attractivité s'atténuer depuis 2013.

**CARTE DU SOLDE NATUREL ENTRE 2008 ET 2013**

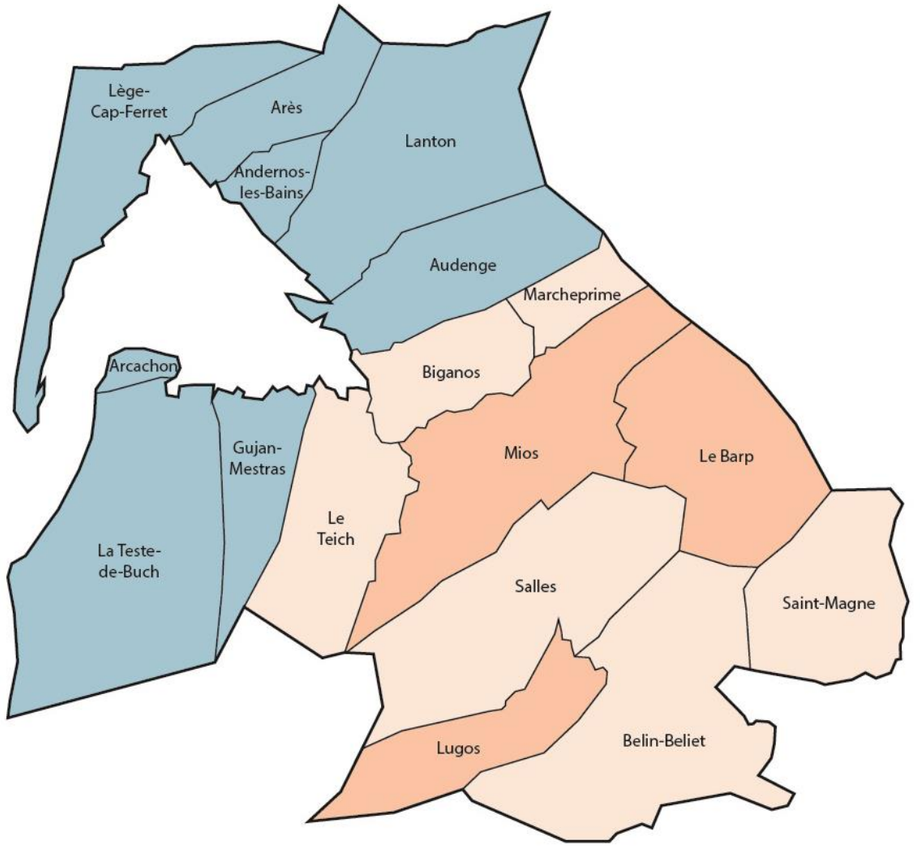



Variation de la population
due au solde naturel
(en% par an)

- inférieur à 0
- 0 à 0.5
- 0.5 à 1

*Source : INSEE, RGP 2018*

**CARTE DU SOLDE NATUREL ENTRE 2013 ET 2018**

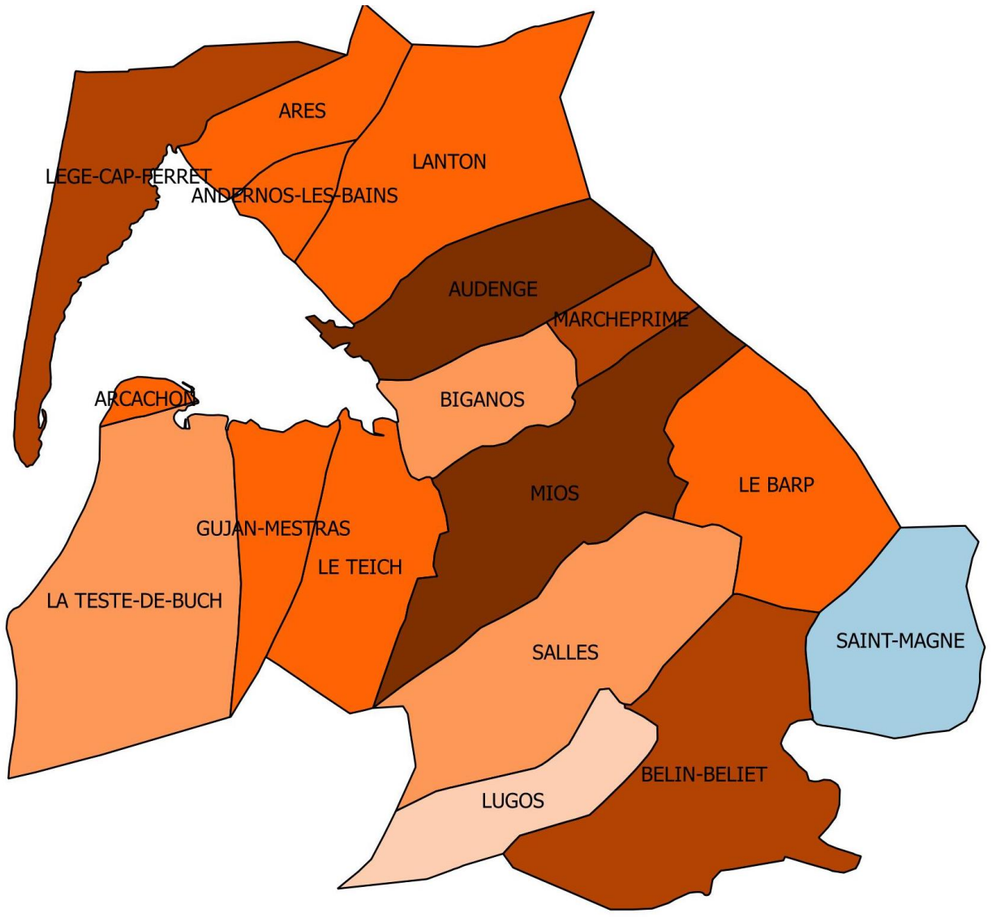



Variation de la population
due au solde naturel
(en% par an)

- inférieur à 0
- 0 à 0.5
- 0.5 à 1

*Source : INSEE, RGP 2018*

**CARTE DU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 2008 ET 2013**

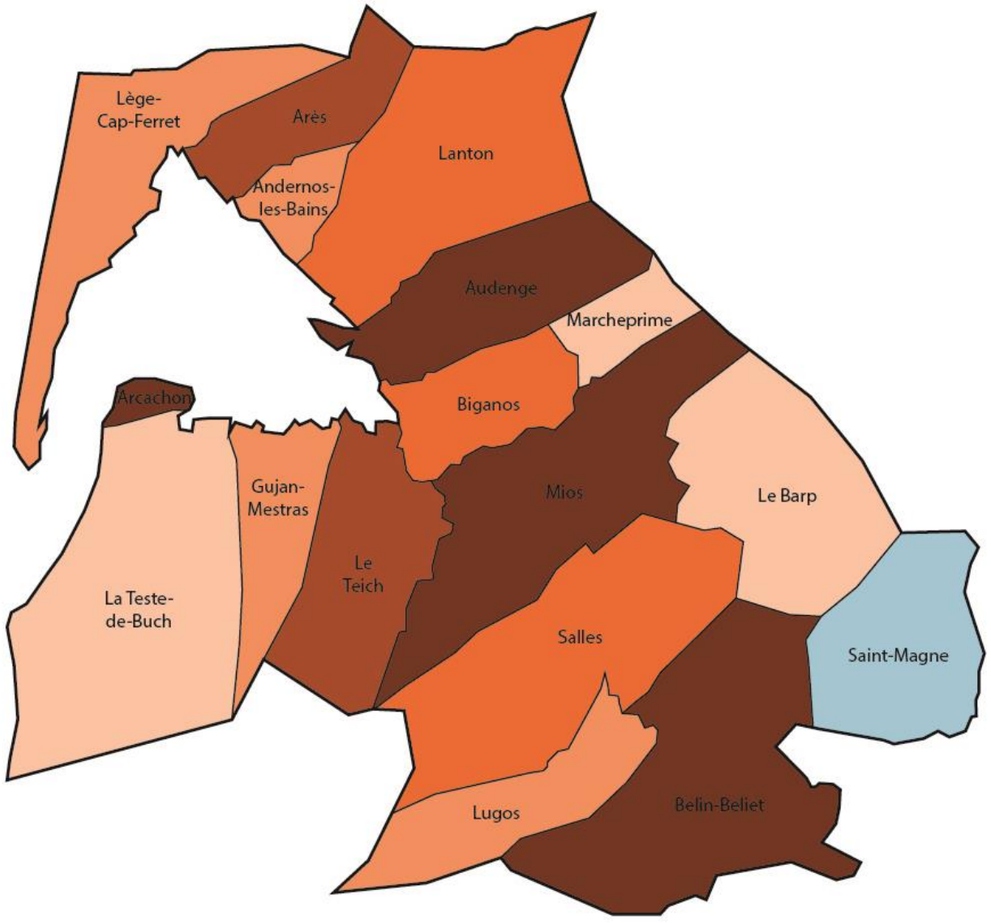



Variation de la population
due au solde apparent
des entrées et sorties
(en % par an)

- inférieur à 0
- 0.5 à 1
- 1 à 1.5
- 1.5 à 2
- 2 à 3
- supérieur à 3

*Source : INSEE, RGP 2018*

**CARTE DU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 2013 ET 2018**




Variation de la population
due au solde apparent
des entrées et sorties
(en % par an)

- inférieur à 0
- 0.5 à 1
- 1 à 1.5
- 1.5 à 2
- 2 à 3
- supérieur à 3

*Source : INSEE, RGP 2018*

### ■ *Analyse à l'échelle du Teich*

Le cas du Teich témoigne d'une situation d'évolution démographique relativement homogène au fil du temps.

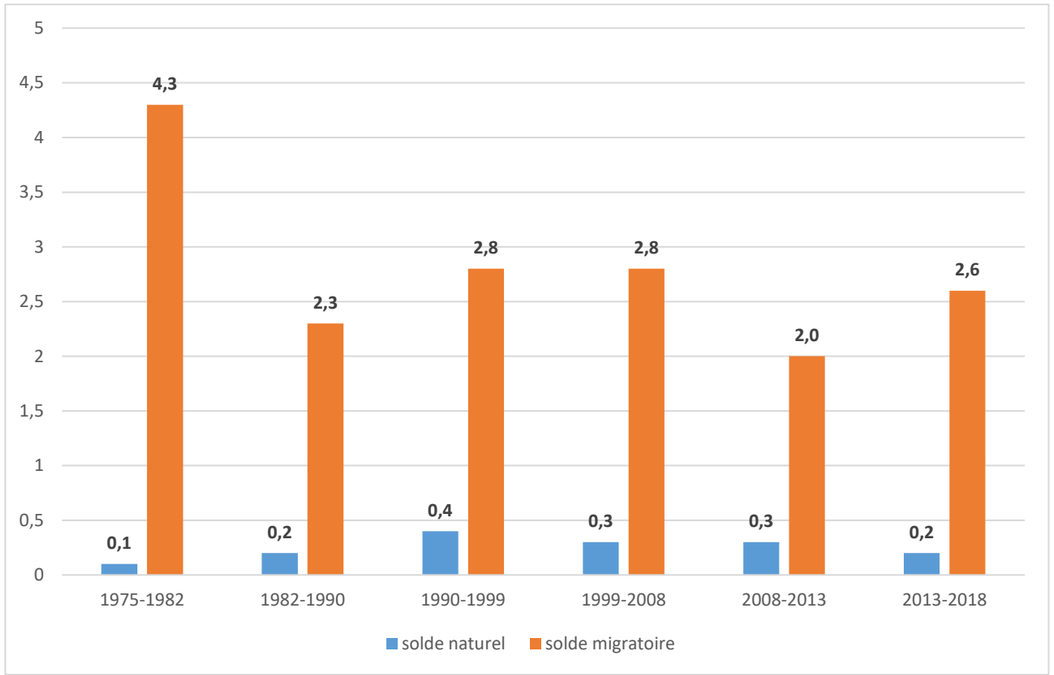
En effet, la croissance démographique du Teich est due à la conjonction d'un phénomène naturel et migratoire.

On peut observer qu'avec un solde migratoire systématiquement supérieur à 2%/an sur l'ensemble des périodes, la commune du Teich a toujours bénéficié d'une réelle attractivité résidentielle.

Le graphique ci-dessous permet de constater :

- d'une part que, depuis 1975, le solde naturel est légèrement positif, ce qui témoigne d'une relative vitalité démographique.
- d'autre part, et bien qu'ayant légèrement baissé entre 2008 et 2013, le solde migratoire a retrouvé un niveau élevé depuis 2013 (+2,6%/an)

***Evolution des soldes naturels et migratoires au Teich (en %/an) entre 1975 et 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

## I-2.6 *LE PAYS BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE CONFRONTE A UN PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION*

Malgré un solde naturel qui n'est plus déficitaire depuis 1999, l'indice de jeunesse[3] du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a tendance à diminuer depuis 2 décennies. En effet, l'indice de jeunesse est passé de 1,03 en 2008 à 0,9 en 2018.

Désormais, avec un indice de jeunesse inférieur à 1, le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, dans son ensemble, n'est plus en mesure d'assurer le renouvellement naturel de sa population

Ces résultats témoignent d'une tendance au vieillissement de la population du territoire.

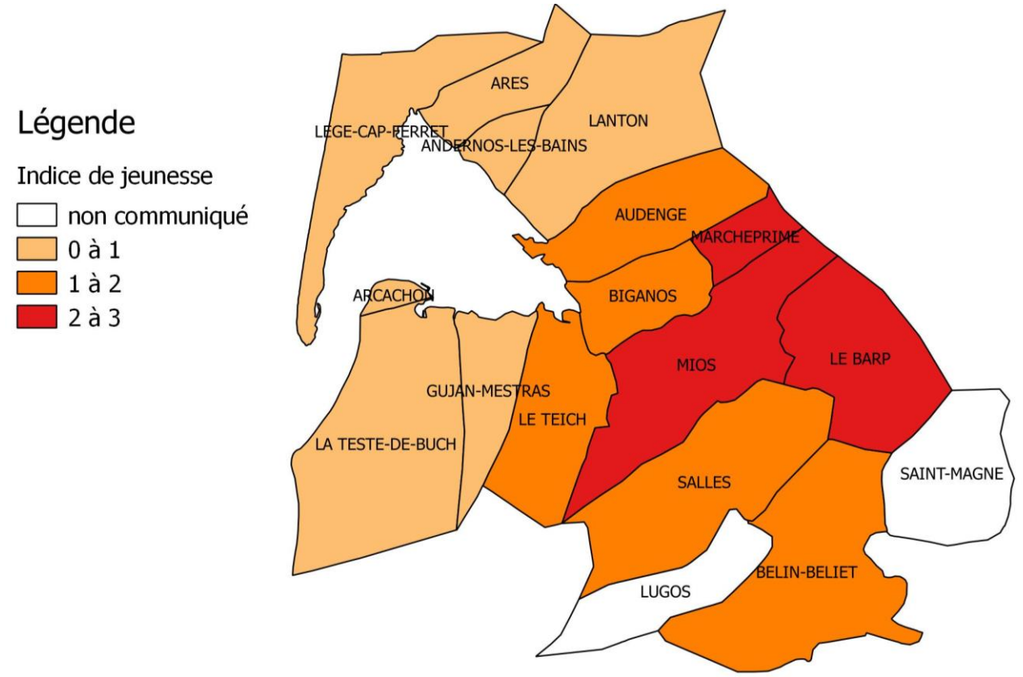
En effet, on constate que la part des plus de 60 ans augmente plus vite que celle des moins de 20 ans ; En 2018, la part des 60 ans et plus représente 34% de la population contre 23% en 2013. En revanche, la part des moins de 30 ans représente 28% de la population contre 30% en 2013.

Spatialement, on note qu'avec un indice de jeunesse supérieur à 2, les communes de Marcheprime, Mios et Le Barp enregistrent les indices de jeunesse les plus élevés du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Les indices les moins élevés concernent les communes d'Arcachon (0,3), d'Arès (0,5), d'Andernos (0,6) et Lège-Cap-Ferret (0,7).

Les communes de Lanton, Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch disposent également d'un indice de jeunesse inférieur à 1. Face à cette tendance au vieillissement, le maintien d'un solde naturel positif dans ces communes risque d'être de plus en plus difficile à préserver.

***INDICE DE JEUNESSE DES COMMUNES DU PAYS BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE***

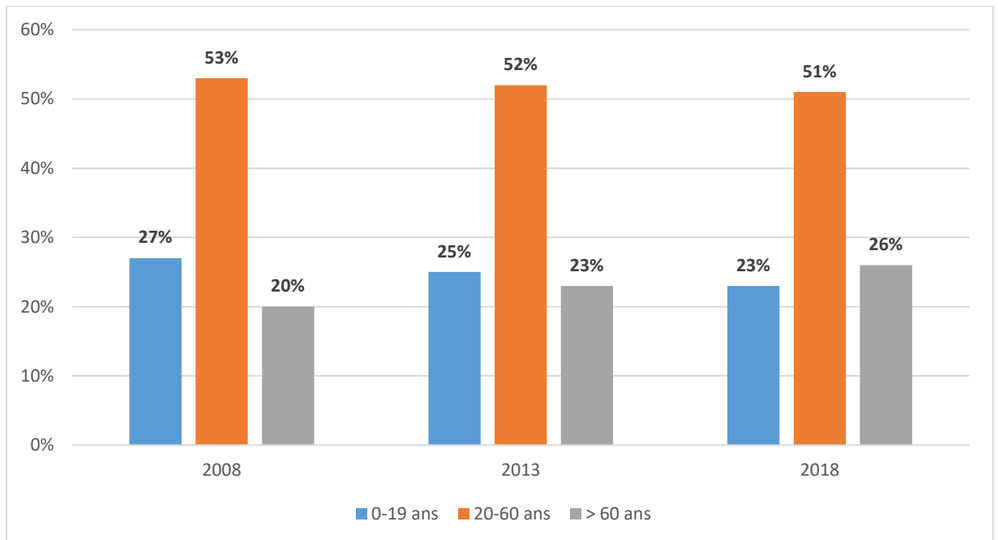



*Source : INSEE, RGP 2018*

[3] *Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles de 65 ans et +. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa.*

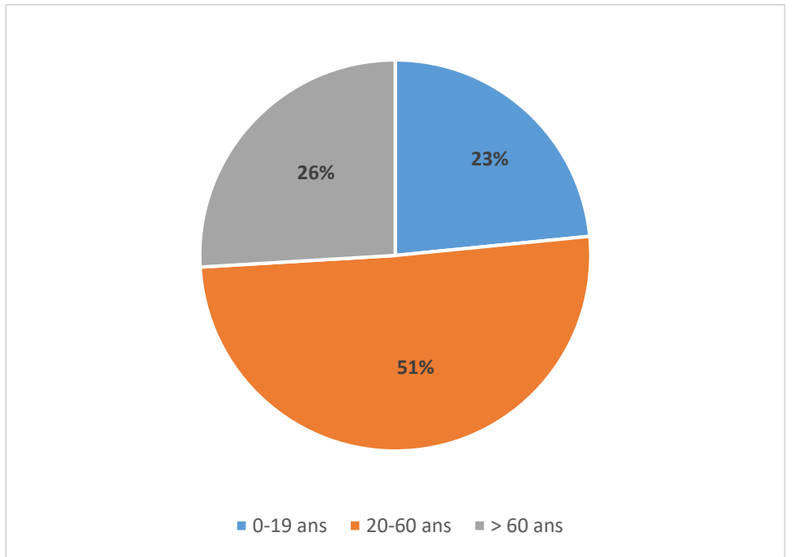
## I-2.7 LE CAS DU TEICH : UNE VITALITE DEMOGRAPHIQUE QUI PARVIENT A SE MAINTENIR

***Répartition par classe d'âge de la population du Teich entre 2008 et 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

***Répartition de la population du Teich par classe d'âge en 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

On a pu voir précédemment que l'apport continu de nouveaux résidants n'avait eu qu'un impact limité sur l'évolution du solde naturel. Le constat est donc que les migrations sur le bassin concernent essentiellement une population âgée de retraités plutôt que de jeunes actifs.

Sur la commune du Teich, les résultats du dernier recensement de la population montrent que la répartition de la population en faveur des plus jeunes est en légère baisse depuis 2008. En effet, le graphique ci-dessus montre que la proportion des 0-19 ans est respectivement de 27% en 2008 et 23% en 2018.

Le constat en faveur de la classe d'âge 20-60 ans est comparable puisque la proportion de cette dernière tend à légèrement diminuer, passant de 53% en 2008 à 51% en 2018.

En revanche, la proportion de la classe d'âge des 60 ans et plus a progressé, passant de 20% en 2008 à 26% en 2018.

Aujourd'hui, la part des personnes âgées tend à s'accentuer au détriment des classes en âge d'être actif (20-59 ans) sur le marché de l'emploi. Ces proportions représentent aujourd'hui respectivement 23% et 52% de la population totale.

Cependant, avec un indice de jeunesse de 1,7 en 2013 (alors que celui-ci était de 1,3 en 1999 et 1,7 en 2008), on constate que la commune du Teich parvient à maintenir une certaine vitalité démographique puisque son indice de jeunesse reste assez nettement supérieur à 1.

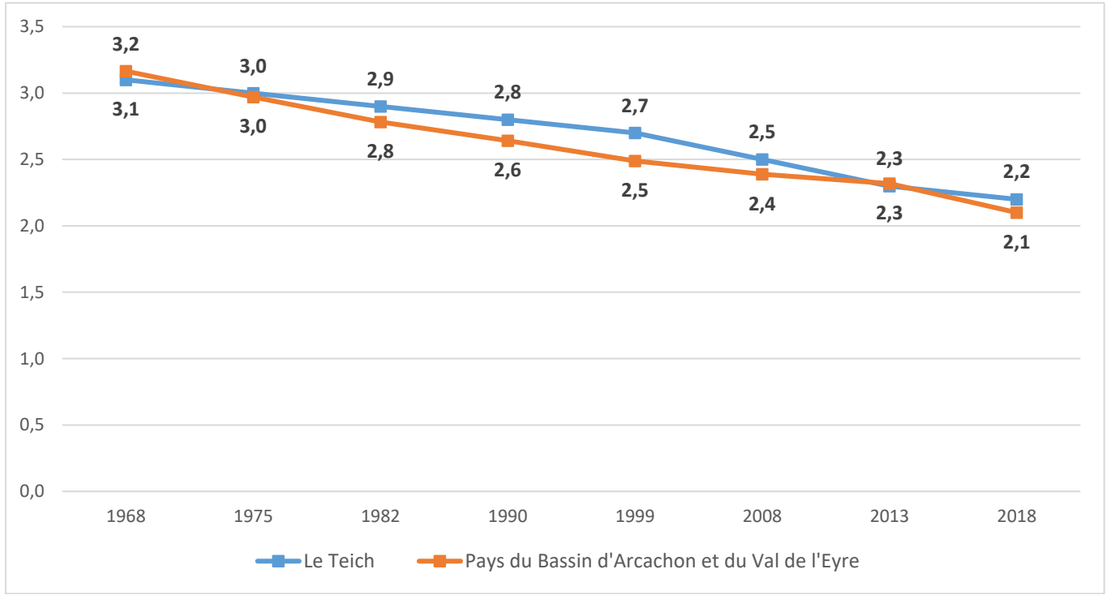
## *I-2.8 UNE TAILLE DES MENAGES EN BAISSE*

Depuis plusieurs décennies, que ce soit à l'échelle de l'ensemble du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre ou à l'échelle du Teich, la taille des ménages est en baisse.

***Evolution de la taille des ménages***

| | 2008 | 2013 | 2018 |
|---|---|---|---|
| **Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre** | | | |
| Nombre de ménages | 56 062 | 63 548 | 72 817 |
| Taille des ménages | **2,4** | **2,3** | **2,1** |
| **Le Teich** | | | |
| Nombre de ménages | 2 550 | 3 021 | 3 613 |
| Taille des ménages | **2,5** | **2,3** | **2,2** |

*Source : INSEE, RGP 2018*




*Source : INSEE, RGP 2018*

L'analyse de la répartition des ménages par taille montre qu'en 2018, les ménages composés d'1 ou 2 personnes représentent proportionnellement la première structure familiale.

***Structure des ménages au Teich en 2018***

| | Nombre de ménages | | | | Population des ménages | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | % | 2018 | % | 2013 | 2018 |
| **Ensemble** | **3 021** | **100,0** | **3 613** | **100,0** | **7 084** | **8 029** |
| ***Ménages d'une personne*** | ***838*** | ***27,7*** | ***1 142*** | ***31,6*** | ***838*** | ***1 142*** |
| *Hommes seuls* | *363* | *12,0* | *434* | *12,0* | *363* | *434* |
| *Femmes seules* | *475* | *15,7* | *709* | *19,6* | *475* | *709* |
| ***Autres ménages sans famille*** | ***23*** | ***0,8*** | ***37*** | ***1,0*** | ***56*** | ***75*** |
| ***Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :*** | ***2 160*** | ***71,5*** | ***2 434*** | ***67,4*** | ***6 190*** | ***6 812*** |
| *Un couple sans enfant* | *926* | *30,7* | *1 063* | *29,4* | *1 945* | *2 163* |
| *Un couple avec enfant(s)* | *922* | *30,5* | *1 026* | *28,4* | *3 449* | *3 791* |
| *Une famille monoparentale* | *312* | *10,3* | *345* | *9,5* | *796* | *858* |

*Source : INSEE, RGP 2018*

Au Teich, en 2018, les ménages d'une seule personne représentent près de 32 % de l'ensemble des ménages.

A l'inverse, le pourcentage des familles de 3 enfants et plus ne cesse de diminuer. Il représente aujourd'hui moins de 5 % des ménages.

Ce constat n'a rien de surprenant à l'instar du territoire français, outre la dénatalité et le vieillissement de la population, la décohabitation se combine pour influer sur la densité d'occupation des logements.

La décohabitation se traduit par la diminution constante du nombre moyen d'occupants par logement provenant du départ de jeunes et de l'évolution des familles qui ne souhaitent plus la cohabitation entre plusieurs générations.

Depuis 1968, toutes les communes ont enregistré ce phénomène de baisse de la densité d'occupation des logements.

## I.3. TISSU ECONOMIQUE

### *I-3.1 LE BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE ACTIF MAIS CARACTERISE PAR DE FORTES DISPARITES*

En 2018, le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre accueillait une population active de 69 065 personnes. Il s'agit des personnes de 15 à 64 ans qui ont un emploi ou qui sont en recherche d'emploi.

La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes qui composent ce territoire. Ainsi, avec plus de 11 000 actifs, la commune de La Teste de Buch apparait comme la commune du territoire qui accueillent le plus d'actifs. Suivent les communes de Gujan-Mestras, Mios et Biganos. A elles seules, ces trois communes regroupent 46% des actifs du territoire.

Avec 4 078 actifs, la commune du Teich regroupe 6% du nombre total d'actifs à l'échelle du territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre.

***Nombre et répartition des actifs de 15 à 64 ans***

| | Actifs 15-64 ans en 2018 | Part communale du nombre d'actifs (en %) |
|---|---|---|
| La Teste-de-Buch | 11 606 | 17% |
| Gujan-Mestras | 9 306 | 13% |
| Mios | 5 409 | 8% |
| Biganos | 5 310 | 8% |
| Andernos-les-Bains | 4 455 | 6% |
| **Le Teich** | **4 078** | **6%** |
| Audenge | 3 971 | 6% |
| Salles | 3 511 | 5% |
| Lège-Cap-Ferret | 3 469 | 5% |
| Arcachon | 3 311 | 5% |
| Lanton | 2 934 | 4% |
| Le Barp | 2 883 | 4% |
| Belin-Béliet | 2 837 | 4% |
| Marcheprime | 2 602 | 4% |
| Arès | 2 440 | 4% |
| Saint-Magne | 492 | 1% |
| Lugos | 451 | 1% |
| **TOTAL** | **69 065** | **100%** |

*Source : INSEE, RGP 2018*

Avec un taux d'activité[4] de 76 %, le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre se situe légèrement au-dessus de la moyenne nationale et départementale (73% chacune). Globalement, Il s'agit par conséquent d'un territoire assez actif mais qui se caractérise par des disparités notables selon les communes.

En effet, la carte ci-dessous permet de constater que les communes situées à l'Est du territoire sont caractérisées par un taux d'activité élevé (entre 75 et 80%) voire très élevé (>80%). A ce titre, notons le cas des communes du Barp et de Belin-Beliet qui profitent de l'implantation du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) sur la commune du Barp.

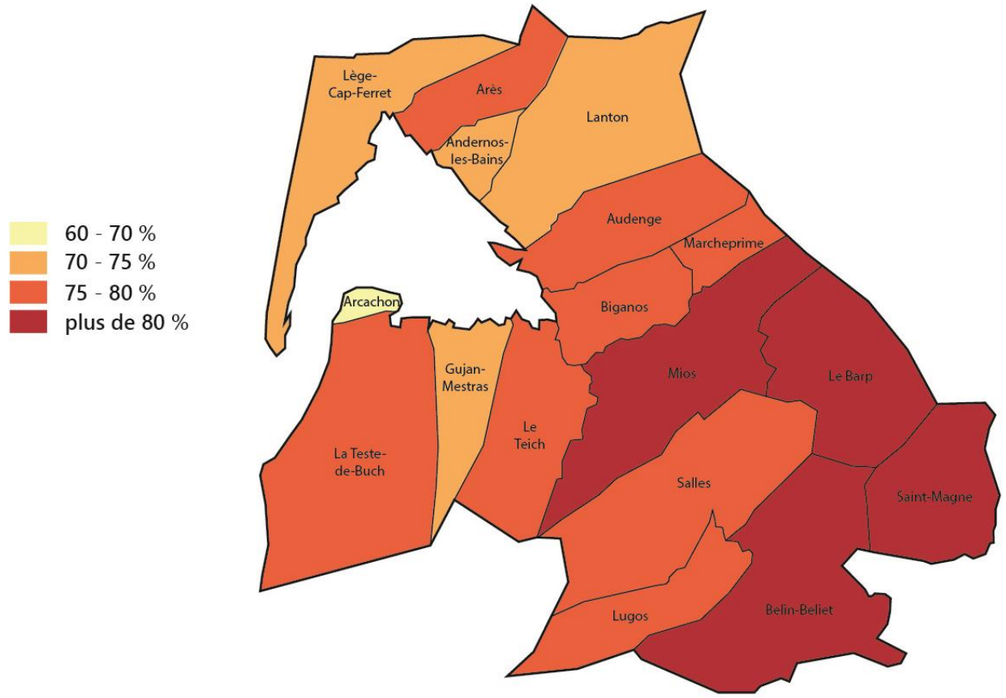
A l'inverse, les communes balnéaires du Nord et du Sud du Bassin d'Arcachon sont caractérisées par un taux d'activité faible (entre 70 et 75%) voire très faible (<70%) comme en atteste la situation d'Arcachon (66%).

A l'image de l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, la commune du Teich a connu une augmentation de sa population active. Celle-ci est passée de 2 896 actifs en 2006 à 4 078 actifs en 2018. Le taux d'activité a, quant à lui, également augmenté, passant de 74% à 79%. Cette augmentation du taux d'activité signifie que l'augmentation des actifs a été plus importante que l'augmentation générale de la population communale.

Ainsi, à l'inverse de la plupart des communes du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre l'augmentation de la population teichoise s'est effectuée davantage en faveur des actifs qu'en faveur des inactifs (retraités notamment).

Avec 6,5% de retraités en 2018, la commune du Teich fait partie des communes où la part des retraités au sein de la population est la plus faible. En effet, seules les communes du Barp, de Belin-Béliet, de Marcheprime et de Mios disposent d'une proportion de retraités plus faible.

***TAUX D'ACTIVITE EN 2018 (EN %)***




*Source : INSEE, RGP 2018*

[4] *Le taux d'activité correspond à la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active, toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs*

## I-3.2 LE BASSIN D'ARCACHON - VAL DE L'EYRE : UN TERRITOIRE SOUMIS A L'INFLUENCE DE LA METROPOLE BORDELAISE

On a vu précédemment que le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre pouvait être considéré comme un territoire assez actif.

Toutefois, il convient de relativiser le caractère actif du territoire par le fait qu'il soit dépendant économiquement de la métropole bordelaise.

En effet, même si la plupart des communes du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre disposent d'un taux d'activité élevé, la proximité géographique de l'agglomération bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité à celle-ci leur confèrent une forte dépendance économique.

***Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone***

| | 2008 | % | 2018 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **51 876** | **100** | **61 770** | **100** |
| Travaillent : | | | | |
| dans la commune de résidence | 18 073 | 34,8 | 20 634 | 33,4 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 33 804 | 65,2 | 41 136 | 66,6 |

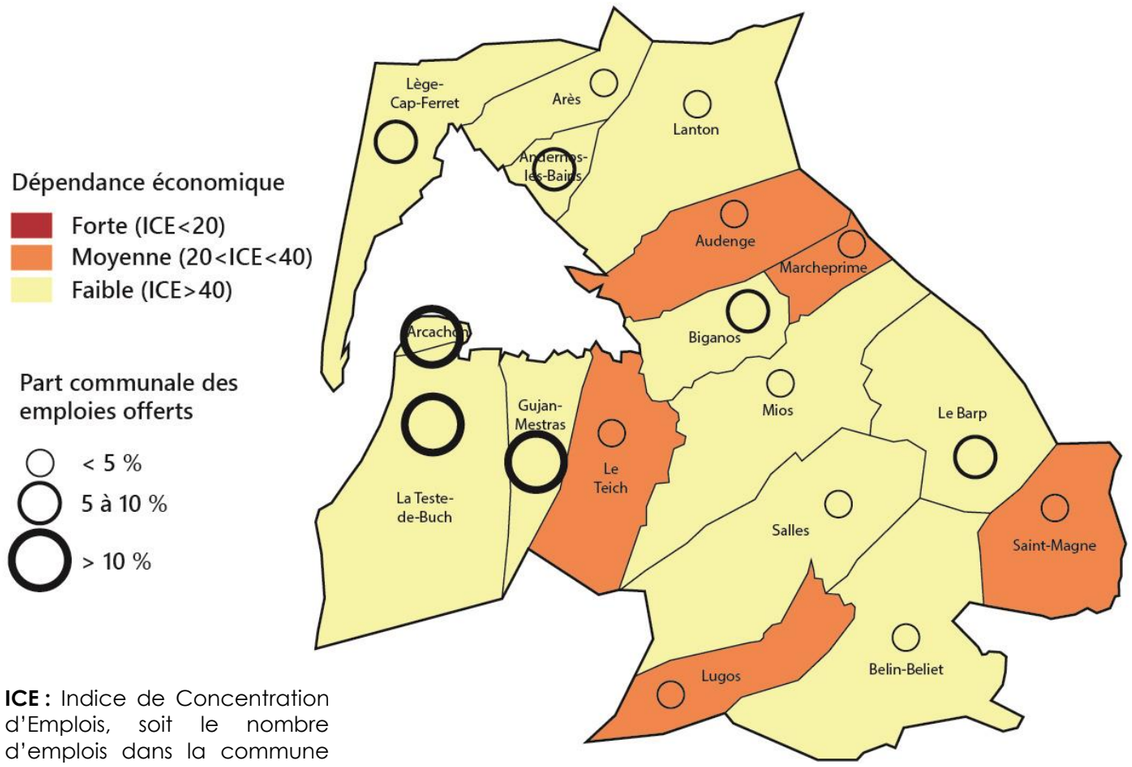
*Source : INSEE, RGP 2018*

Même si plus de 66% des actifs du territoire quittent leur commune pour aller travailler on peut constater que le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre se structure autour :

- de trois centralités économiques : La Teste de Buch, Arcachon et Gujan-Mestras qui offrent à elles seules 48% des emplois du territoire ;
- quatre polarités secondaires : Biganos, Andernos, Lège-Cap-Ferret et Le Barp qui offrent chacune entre 6 et 9 % des emplois du territoire ;
- des autres communes qui offrent chacune moins de 5 % des emplois existants sur le territoire.

***EMPLOI ET DEPENDANCE***

***Part communale des emplois offerts sur le Pays Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre***




**ICE :** Indice de Concentration d'Emplois, soit le nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune

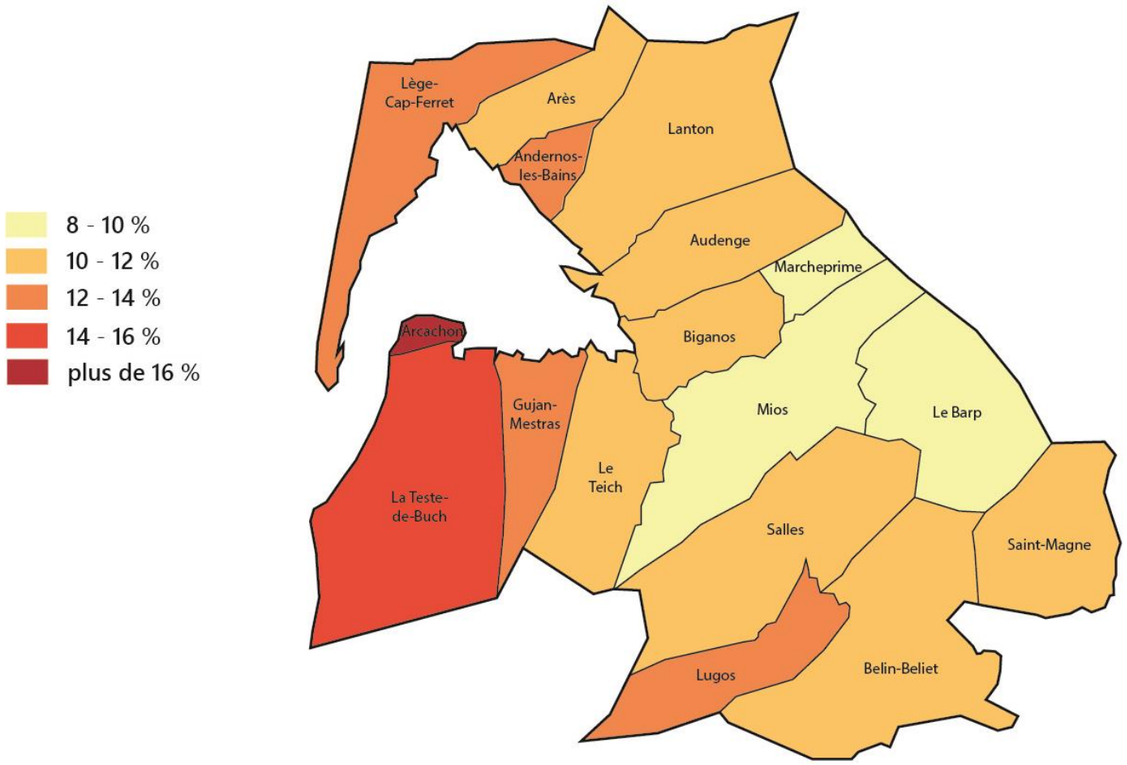
*Source : INSEE, RGP 2018*

Par ailleurs, depuis 2008, le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre se situe dans une dynamique de croissance économique puisque le nombre d'emplois offerts sur le territoire est passé de 40 704 en 2008 à 48 042 en 2018 soit une augmentation de près de 20%.

En 2018, le taux de chômage du territoire s'élevait à 12% avec toutefois des disparités spatiales.

Avec 11% de chômeurs en 2018, Le Teich se situait dans la moyenne du territoire intercommunal.

***TAUX DE CHOMAGE EN 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

### *I-3.3 LE TEICH : UNE COMMUNE LIEE AU DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COBAS*

On a vu précédemment que le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre était structuré autour de trois centralités économiques principales et trois polarités économiques secondaires.

En effet, avec 51% des emplois offerts du territoire, la COBAS attire quotidiennement le plus grand nombre d'actifs résidant sur les communes périphériques.

Avec un millier d'emplois soit 2,3% des emplois offerts sur l'ensemble des communes du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, Le Teich est confronté, au même titre que les autres communes du Val de l'Eyre, à une forte dépendance économique. Cette dépendance économique se fait d'une part en faveur des trois autres communes de la COBAS et d'autre part en faveur de l'agglomération bordelaise.

L'indicateur de concentration d'emploi du Teich traduit ce phénomène de dépendance économique puisqu'il est seulement de 18 en 2013.

Cela signifie que la commune du Teich n'est en mesure d'offrir que 18 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune.

Toutefois, il convient de préciser que l'indice de concentration d'emploi à l'échelle de l'ensemble du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre est de 79,1 et celui de la COBAS est de 98,1. Ces indicateurs permettent ainsi de constater que la commune du Teich est étroitement liée au dynamisme économique des territoires intercommunautaire (Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre) et communautaire (COBAS).

La commune du Teich dispose d'une offre d'emplois liée essentiellement aux commerces et aux activités artisanales.

- **le secteur primaire :**

Les activités traditionnelles liées à l'exploitation forestière ont reculé mais la commune compte encore une scierie, des entreprises d'abattage de bois et des débardeurs forestiers.

Contrairement au reste du Bassin d'Arcachon, il ne s'exerce pas d'activité ostréicole au Teich.

Néanmoins, la Commune accueille une ferme aquacole d'élevage d'esturgeons. La ferme utilise le forage géothermique situé à l'Est de Balanos.

- **le secteur secondaire :**

Avec la création du Parc d'Activités de Sylvabelle, au Sud de l'A660, le tissu d'activités à vocation artisanale s'est développé sur la commune.

Créé à l'origine pour l'implantation d'entreprises de la filière bois comme Beynel Manustock ou encore la scierie Luxey, le parc de Sylvabelle se diversifie avec l'accueil d'entreprises de BTP, de Meyer Hydraulique, d'un garage automobile et de box de stockage. La zone concentre 200 emplois.

En outre, un certain nombre d'artisans sont implantés dans le tissu urbain téichois, notamment des maçons, menuisiers, plombiers ou garagistes disséminés sur le territoire communal.

➢ **le secteur tertiaire :**

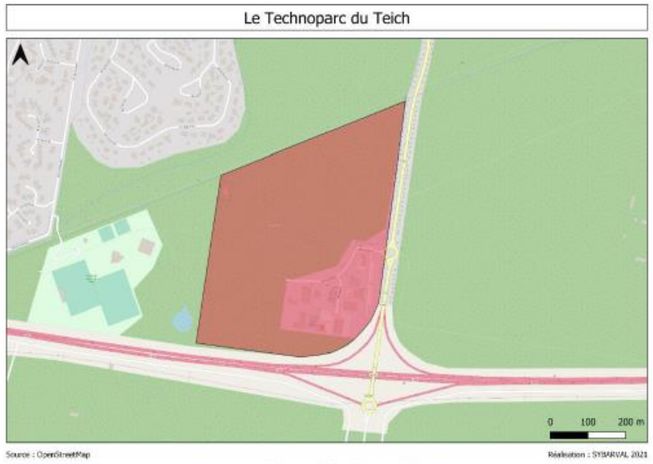
Le panel des commerces marchands est bien développé tant dans le tissu urbain central, le long de la Rue de Castaings ou de l'Avenue de la Côte d'Argent, que dans la zone commerciale située à l'entrée Sud de la ville sur la RD 650 (Super U, pizzéria, pressing, vente d'articles de sport…).

Parmi les services marchands, on peut noter la présence d'une agence bancaire, d'agences immobilières, …

Le maillage des commerces et services de proximité comme l'alimentation générale, les boulangeries, boucheries, bureau de tabac-presse, auto-école… est largement assuré.

De plus, il est à noter que le secteur non marchand est aussi très développé puisque l'échantillon de profession liées à la santé est très élargi, notamment pour tenir compte de la structure de la population et des personnes âgées (Maison de santé, clinique la Rose des Sables, EHPAD…).

Notons enfin que la zone d'activités économiques Technoparc est en plein développement et accueille plusieurs entreprises du secteur tertiaire (bureau d'études, hôtel, siège social d'entreprises, …)




Le Technoparc du Teich, zone d'activité tertiaire et technologique, s'inscrit dans la dynamique ouverte par le projet de Route des Lasers. Le site concentre près de quarante établissements, avec également une brasserie panoramique de 80 couverts et un hôtel de 49 chambres basé sur le concept des résidences de tourisme « all suites home ». Le site concentre 400 emplois (Véolia, GDF, Sodiferbat).

Accès et localisation : La zone est située en bordure de la D650e1, toute proche de la sortie 3 de l'autoroute A660. Elle est localisée à 45 minutes de Bordeaux centre et 36 minutes de l'aéroport en voiture.

Implantation foncière : La zone s'étend sur une surface aménagée de 8 hectares et 18 hectares qui effectives depuis fin 2021. Un projet d'extension de 13 hectares inscrit au PLU en zone 2AUY pourrait voir le jour à l'horizon 2025 et un solde de 13 hectares à l'horizon 2030.

Insertion paysagère et environnementale : Ce site récent bénéficie d'une excellente insertion paysagère et environnementale grâce aux impératifs de développement durable fixés lors des constructions : orientation des bâtiments, isolations, utilisation de matériaux naturels…

Enjeux : Seule zone d'activités tertiaires du SYBARVAL, le Technoparc du Teich bénéficie de l'image « cadre de vie naturel » du Bassin d'Arcachon et de la commune qui lui permet d'attirer des entreprises du secteur tertiaire supérieur. Ce site d'entrée de l'agglomération constitue une véritable vitrine du dynamisme économique du territoire, une image à maintenir et à conforter pour étendre le rayonnement de ce site.

## *I-3.4 UNE TENDANCE A LA TERTIARISATION DE LA POPULATION ACTIVE A LAQUELLE N'ECHAPPE PAS LE TEICH*

Comme on l'a vu précédemment, la population active du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre a augmenté depuis la fin des années 2000 passant de 57 633 en 2008 à 69 065 en 2018.

Hormis les agriculteurs et les ouvriers dont le nombre a significativement baissé, l'ensemble des catégories socio-professionnelles ont vu croître leurs effectifs.

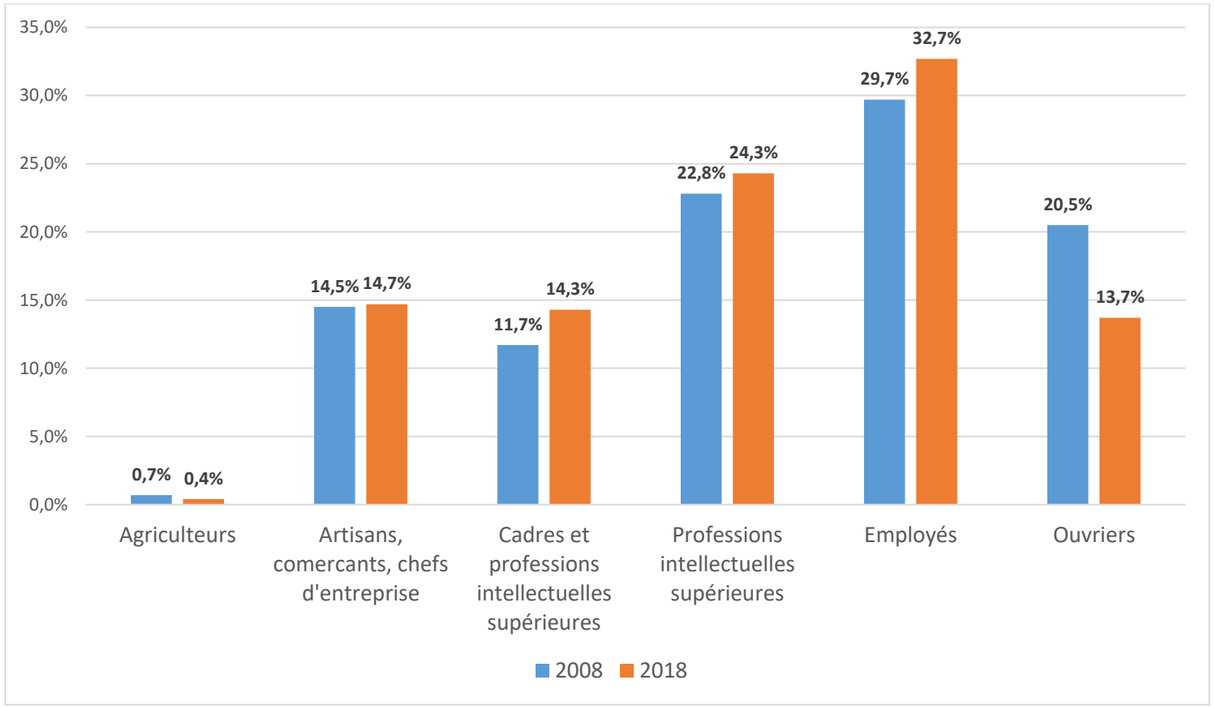
Cette augmentation a essentiellement profité aux employés qui représentent désormais 32% des actifs.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires ont également connu une augmentation d'effectifs mais dans une moindre mesure que celle des employés.

Le secteur tertiaire représente par conséquent 70% des emplois.

En très légère baisse, la part des agriculteurs représente aujourd'hui moins de 1% des actifs.

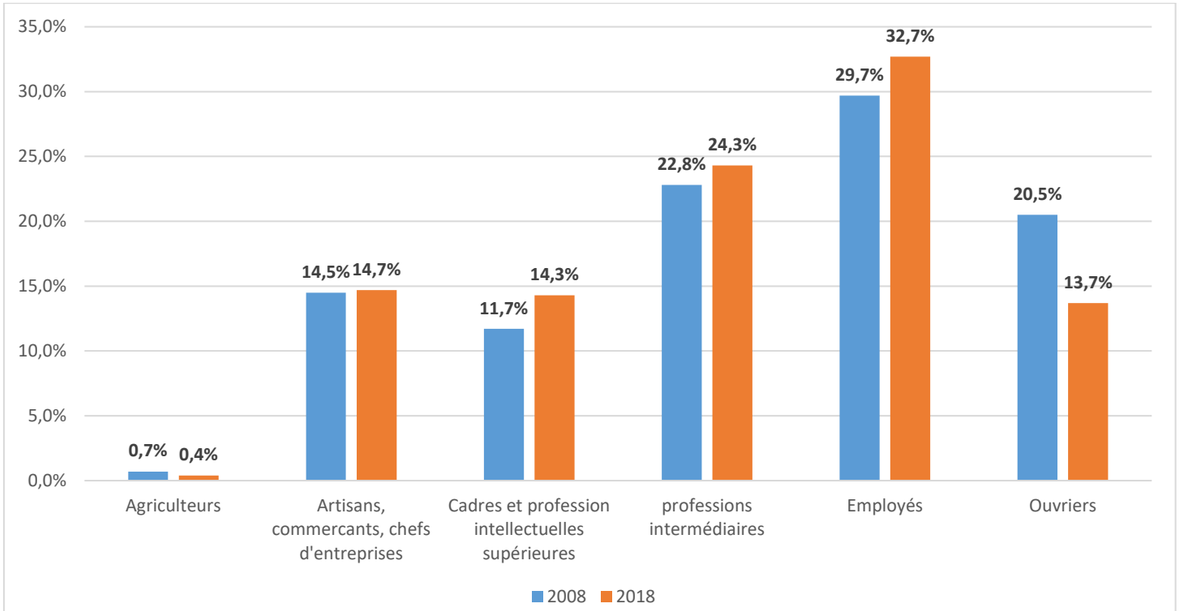
***Evolution des Catégories Socio-Professionnelles du Pays Bassin d'Arcachon -Val de l'Eyre entre 2008 et 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

A l'échelle du Teich, on peut également affirmer que les évolutions constatées sur la commune n'échappent pas à la tendance générale de tertiarisation des actifs.

***Evolution des Catégories Socio-Professionnelles de la commune du Teich entre 2008 et 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

En 2018, les Catégories Socio-Professionnelles de la commune du Teich se répartissent comme suit :

- Agriculteurs exploitants : 0,4%
- Artisans, commerçants et chefs d'entreprise : 14,7%
- Cadres et professions intellectuelles supérieures : 14,3%
- Professions intermédiaires : 24,3%
- Employés : 32,7%
- Ouvriers : 13,7%

## *I-3.5 UN SECTEUR TOURISTIQUE QUI PREND DE L'AMPLEUR SUR LA COMMUNE DU TEICH*

➢ **Capacité d'accueil touristique à l'échelle du Bassin**

Selon l'Agence Départementale du Tourisme, en 2015 l'offre d'hébergement sur le Bassin d'Arcachon avoisine les 180 000 lits avec une large domination d'offres en résidences secondaires.

***Offre d'hébergement sur le Bassin***

| | **Lits** | **%** |
|---|---|---|
| Hôtellerie | 3 380 | 2% |
| Campings | 28 758 | 16% |
| Chambres d'hôtes labellisées | 116 | 0% |
| Meublés/Locations | 34 833 | 19% |
| Résidences de tourisme/hôtelières | 4 387 | 2% |
| Villages de vacance | 1 403 | 1% |
| Hébergements jeunes/groupes/dédiés | 3 846 | 2% |
| Centre naturistes classés | 0 | 0% |
| Résidences secondaires | 104 638 | 58% |
| **TOTAL** | **181 361** | **100%** |

*Source : ADT – Bilan saison 2015*

La fréquentation annuelle atteint 8,5 millions de nuitées avec une population estivale estimée entre 250 000 et 300 000 habitants avec une forte concentration sur Arcachon, Lège-Cap-Ferret et Andernos-Les-Bains. L'une des singularités du Bassin est que ce tourisme est fort majoritairement originaire d'Aquitaine et plus particulièrement de la Gironde avec des résidences secondaires (+ de 50 % de l'offre) occupées par des personnes du département.

Sur le bassin d'Arcachon, l'activité touristique représente plus de 346 million d'euros de retombées économiques, 3 000 emplois touristiques et 4 000 emplois saisonniers.

➢ **Capacité d'accueil touristique du Teich**

En matière de tourisme, la commune dispose d'atouts majeurs avec le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon, la Réserve Ornithologique et la Maison de la Nature du Bassin d'Arcachon. En outre, le delta de la Leyre fait l'objet de quatre classements environnementaux :

- Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- Zone d'Intérêt Communautaire pour les oiseaux (ZICO),
- Zone humide.

L'ensemble de ces sites est magnifique et d'un intérêt exceptionnel. De ce fait, la ville reçoit 120 000 visiteurs[1] par an.

***Capacité d'hébergement touristique sur le Teich***

| | | nombre de lits | |
|---|---|---|---|
| Hotels | 2 | 61 chambres | 125 |
| Résidence de tourisme | 1 | 149 appartements | 793 |
| Chambres d'hôtes | 5 | 12 chambres | 25 |
| Meublés | 27 | | 150 |
| Hebergement groupe | 1 | | 62 |
| Villages de vacances | 1 | 18 appartements | 105 |
| Camping | 1 | 144 emplacements | 737 |
| Résidences secondaires | 303 | | 1 530 |
| | | **Total lits touristiques** | **3 527** |

*Source : Office du Tourisme du Teich*

Pour conclure sur la capacité d'accueil touristique, on peut dire que la politique menée par la Commune pour mettre en valeur son potentiel touristique "vert" porte ses fruits.

L'aménagement du port de plaisance, de la plage et de 20km de pistes cyclables en site propre a contribué à dynamiser une offre orientée principalement vers le tourisme familial et de découverte de la nature.

L'office du Tourisme du Teich constate que les vacanciers cherchent essentiellement des activités liées à la découverte de l'environnement (avec la visite de la Réserve Ornithologique, ...) ou se tournent vers les promenades à vélo, à cheval ou en canoë.

Ainsi, par ses différentes propositions en matière d'écotourisme, Le Teich présente une réelle complémentarité par rapport à l'offre balnéaire des communes voisines même si la synergie pourra encore être développée. Dans le cadre d'une stratégie intercommunale, il faudrait définir les types d'hébergements ou d'activités touristiques à développer ainsi que leur implantation.

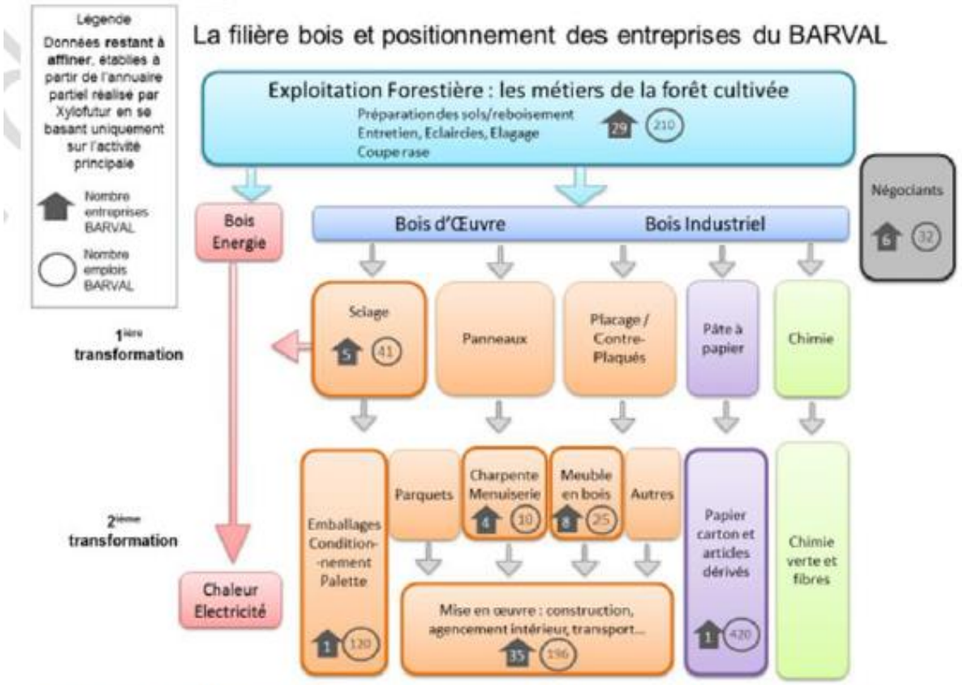
[1] Source : Mairie du Teich

### *I-3.6 UN SECTEUR FORESTIER ENCORE PREPONDERANT*

Avec 117 000 hectares de forêts (80 % de la surface du territoire BARVAL), la filière Bois constitue une des filières clés. Plus de 110 entreprises, comme Cap Bois Concept à Lanton, ou La Maison Bois du Bassin à Andernos-les-Bains, et 1500 emplois évoluent directement dans cette filière. Néanmoins certains segments de la filière à forte valeur ajoutée ne sont pas présents ou peu valorisés sur le territoire. Un potentiel économique mieux exploité assurerait des retombées économiques renforcées.

| | Surface forestière (en ha) | Surface EPCI (en ha) | Taux de boisement |
|---|---|---|---|
| COBAS | 25 631 | 32880 | 78% |
| COBAN | 46 871 | 59490 | 79% |
| VAL DE L'EYRE | 44 723 | 54600 | 82% |

*Source : cadastre 2016, tout type de propriétaire - traitement CRPF Nouvelle-Aquitaine 2020*




*Fonctionnement de la chaîne de valeur et mise en perspective des activités présentes sur le territoire*

➢ **Une filière devant maintenir un plateau forestier productif**

Le territoire du SYBARVAL s'insère dans la plus grande forêt cultivée d'Europe recouvrant une superficie estimée à 988 000 hectares. Cette configuration place la sylviculture comme un acteur économique important, de par son rôle plus ou moins direct d'aménageur de l'espace forestier. On dénombre une quarantaine d'entreprises liées au travail de la forêt (exploitation, scieries fixes et sylvicultures) regroupant plus de 200 emplois principalement dans le Val de l'Eyre, portés par d'importantes entreprises comme Beynel-Manustock notamment.

Cette activité s'insère dans la dynamique plus large de la filière bois dont elle dépend en termes de débouchés et qui présente aujourd'hui une exceptionnelle complémentarité. Cette dernière s'affirme par les différentes activités présentes valorisant l'ensemble du pin : du bois le plus noble aux rémanents et résidus de scierie. On constate par ailleurs que l'utilisation de cette ressource ne cesse de se diversifier au sein d'une filière qui s'étend sur toute l'Aquitaine et qui concerne, sur le bassin d'emploi « Bordeaux-Arcachon » », 24% des emplois industriels. Compte tenu de cet élargissement, la question de l'approvisionnement et de la production est aujourd'hui le préalable à la pérennité et au développement de la filière dans son ensemble, avec le maintien d'un massif forestier d'exploitation compétitif et productif. Avec une production annuelle de 8 millions de m3, le massif landais constitue de ce point de vue un atout par son homogénéité, mais l'accroissement du volume du bois produit chaque année est aujourd'hui totalement consommé par les entreprises présentent sur le territoire et certaines tensions peuvent se faire sentir.

Cette tension est liée aux différentes tempêtes ayant frappé la forêt des Landes notamment la tempête Klaus de 2009 qui, en frappant la forêt des Landes a détruit environ 45 millions de m3 selon l'Inventaire national forestier. Ce manque de productivité freine aujourd'hui l'évolution de la filière, à travers l'implantation de nouvelles entreprises et le développement de nouveaux secteurs d'activités. Cependant, ce problème est aujourd'hui temporaire et fait suite à un phénomène extraordinaire, ne remettant pas en cause des méthodes de production. Les tempêtes ainsi que les feux de forêt sont des aléas récurrents sur le territoire et interrogent l'adaptabilité de ce secteur d'activité.

➢ **Une majorité de petites exploitations privées**

La taille des propriétés joue également un rôle important sur la rentabilité des exploitations, le seuil de mécanisation étant de 4 hectares. Ce seuil ne pose pas de problème dans certaines communes où les exploitations s'étendent sur des parcelles de plusieurs milliers d'hectares. Cependant la fragmentation des parcelles dans certaines communes au contact de l'urbanisation, favorise le défrichement en vue de transformation en espaces agricoles (notamment dans les zones de landes humides, très favorables au développement de cultures céréalières), en espaces urbanisés ou en espaces de production d'énergie photovoltaïque notamment.

| | Surface privée (en ha) | Surface publique (en ha) | Nombre de propriétaire privé | Surface moyenne par propriétaire privé (en ha) |
|---|---|---|---|---|
| COBAS | 15 672 | 9 959 | 1 973 | 27 |
| COBAN | 34 533 | 12 339 | 3 719 | 93 |
| Val de l'Eyre | 40 837 | 3 885 | 3 578 | 64 |
| **Total SYBARVAL** | **91 042** | **26 183** | **9 270** | **184** |

*Source : cadastre 2016, tout type de propriétaire - traitement CRPF Nouvelle-Aquitaine 2020*

A l'échelle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, 78% de la surface forestière est détenue par des propriétaires privés, contre 22% seulement qui appartient au domaine public.

| | Nombre de compte de propriété privée par classe de surface de propriété | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 à 1 ha | 1 à 4 ha | 4 à 10 ha | 10 à 20 ha | 20 à 25 ha | 25 à 100 ha | 100 à 500 ha | ≥ à 500 ha |
| COBAS | 1 322 | 271 | 125 | 104 | 33 | 97 | 15 | 3 |
| COBAN | 2 032 | 801 | 420 | 198 | 54 | 167 | 36 | 8 |
| Val de l'Eyre | 1 592 | 763 | 462 | 301 | 61 | 328 | 68 | 2 |
| **Total SYBARVAL** | **4 946** | **1 835** | **1 007** | **603** | **148** | **592** | **119** | **13** |

A l'échelle du territoire, seulement 27% des parcelles forestières privées présentent une surface supérieure au seuil de mécanisation de 4 hectares. 53% des parcelles forestières privées ne dépassent d'ailleurs même pas un hectare.

Il est nécessaire de rappeler que la forêt landaise, si elle présente de nombreux atouts, reste moins productive que les forêts allemandes ou scandinaves (le pin maritime étant plus difficile à travailler). Le maintien de ce socle productif est donc capital pour ne pas déstabiliser la filière face à la concurrence européenne.

Sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, les exploitants ne passent pratiquement jamais de contrats d'approvisionnement avec les entreprises de transformation. L'immense majorité d'entre eux vendent en réalité au plus offrant, des circuits d'achats qui limitent les débouchés à l'industrie papier et à la production de palette, et ne permettent pas d'entamer une réelle diversification de la filière.

➢ **Les scieries du territoire**

Outre la question de l'approvisionnement et de la productivité du massif, la compétitivité des scieries du territoire est déterminante. Celles-ci se présentent comme la clé de voûte de la filière, assurant le lien entre la sylviculture et l'industrie. Ce sont pour l'heure les scieries qui apportent la plus grande valeur au massif par la transformation de la matière première, qui peut ensuite être exploitée par les industriels. Il est donc nécessaire de maintenir des scieries performantes pour valoriser au mieux la ressource en bois.

Deux grandes scieries indépendantes sont actuellement en activité sur le territoire : la scierie Poumeyrau à Salles (17 équivalents temps plein pour une découpe de 1250 mètres cubes de bois par mois) et la scierie Luxen au Teich (5 équivalents temps plein pour une découpe de 150 mètres cubes par mois). Deux autres scieries industrielles de l'entreprise Beynel-Manustock rattachées à l'activité palette sont implantées sur le site de Salles.

Cependant si l'on compare avec certains pays européens, le massif landais dispose de scieries de petites tailles, du point de vue du volume de bois traité. La plus importante scierie du territoire, Beynel-Manustock, à Salles, traite 300 000 tonnes de bois par an, alors que les scieries allemandes peuvent traiter jusqu'à 1 million de tonnes de bois par an.

Dans le contexte actuel de forte concurrence et de mise aux normes de l'outil de production, ces scieries sont fragilisées par leur faible capacité d'investissements, pourtant nécessaires pour augmenter les volumes traités. Un fort enjeu de maintien des scieries pèse donc sur la filière pour lui permettre d'évoluer et de se développer.

➢ **Le bois énergie**

La filière bois énergie est représentée sur le territoire par une seule infrastructure, le séchoir solaire mise en service en 2016 par la société BASE sur la commune du Barp.

Ce séchoir possède 2 cases de séchage à plat de 200 m3 chacune, ainsi que 6 emplacements pour du séchage en bennes. Il possède la capacité de produire entre 2500 et 5000 tonnes de bois sec par an selon la nature et l'humidité des produits entrants. Le bois séché et broyé est ensuite revendu à des partenaires avant d'être transformé en plaquettes, en allume-feux ou en granulés, produits par des entreprises telles que BFT à Mios.

Avec 37,8 % des consommations totales, le bois énergie représente l'énergie la plus consommée sur le territoire du SYBARVAL (PCAET 2019), notamment dans le secteur industriel. Le territoire développe également la production de bois buche à destination des foyers équipés en chaudières à bois.

➢ **La construction bois**

Le secteur de la construction bois est en pleine expansion. En 2018, d'après le Comité professionnel de Développement des Industries Françaises de l'Ameublement et du Bois, les logements en bois représentaient 6,3% des logements individuels construits en France, soit +0,4 points par rapport à 2016. En Nouvelle Aquitaine, cette part atteint les 10,9%.

En 2018, les entreprises de la construction bois en Nouvelle Aquitaine renouent avec la croissance, en témoigne une hausse annuelle de 13% de leur chiffre d'affaires. Un secteur porteur et de plus en plus professionnalisé donc, en capacité de répondre aux besoins d'efficacité énergétique tout en réduisant le bilan carbone de la construction. L'usage du pin maritime local permet à ce type de construction d'apparaître comme une véritable signature du territoire, avec pour étendard la maison en bois "Bartherotte", une villa de très haute gamme apparue. Les logements en bois tendent à se populariser, portés localement par l'entreprise Amis Bois basée à Mios et le constructeur KIT&A situé à Belin Beliet.

➢ **Les produits dérivés bois**

La plus forte utilisation de la ressource sur le territoire est dédiée à la production de papier, de cartons, de palettes et d'emballages. La filière est portée par deux entreprises phares du territoire : Smurfit Kappa et Beynel Manustock.

L'entreprise Smurfit Kappa, implantée depuis 1928 à Biganos, emploie 450 personnes pour la production de 500 000 tonnes de papiers kraft par an. L'entreprise destine 60% de sa production à l'export. Avec 300 millions de chiffre d'affaires annuel, elle est pilier majeur du dynamisme économique du territoire.

Beynel Manustock, du groupe PGS, est implanté depuis 1945 sur les communes de Salles, du Teich et du Barp. Spécialisée dans la production de palettes, l'entreprise emploie plus de 200 salariés pour une production annuelle de 2,1 millions de palettes.

La cartonnerie du Val de l'Eyre Ets P. Garnung & Fils, située à Biganos, est spécialisée dans la récupération des coupes d'éclaircie (entretien des forêts) et des déchets de scierie. Un matériau également utilisé sur la commune par l'artisan Laurence Bortil, designer.

➢ **La formation bois sur le territoire**

Plusieurs établissements spécialisés permettent de former les nouveaux professionnels du bois sur le territoire. Le lycée de la mer de Gujan Mestras est affilié au Campus des Métiers et Qualifications forêt bois. L'établissement propose un CAP Charpentier Marine, un CAP Menuisier Fabriquant, et deux baccalauréats professionnels Charpentier en Marine et Technicien Menuisier.

Le centre de formation continue BatiPRO 33, basé à Belin Beliet, prépare à des titres professionnels de niveau 5 à destination des demandeurs d'emploi, chefs d'entreprises ou professionnels en reconversion.

Sur la commune, le massif forestier se scinde en différents types de boisements :

- Les pinèdes de productions localisées principalement au Sud de la commune ;
- La forêt galerie localisé au niveau des cours d'eau que sont la Leyre, l'Eyga et les différents ruisseaux, affluents de ces cours d'eau.

La commune s'étend sur 8 707 hectares dont 86 % est couvert par la forêt. Il s'agit d'une monoculture de Pin maritime depuis 1 850 qui est exploitée tous les 30-45 ans créant ainsi des ouvertures dans le paysage avec l'apparition de landes plus ou moins humides en fonction de la profondeur de la nappe superficielle.

On constate un fort morcellement de la propriété forestière où moins de 20 % des propriétaires exploitent des unités de plus de 20 hectares.

Les boisements de feuillus sont localisés en continuité des zones humides liés au delta de la Leyre ainsi qu'au niveau des cours d'eau, ruisseau, crastes et certains fossés.

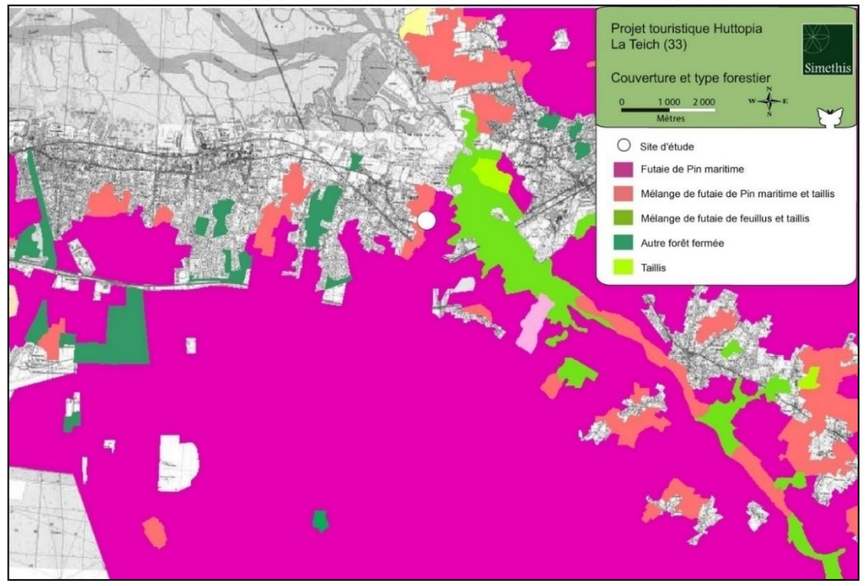
Ces formations arborées accueillent une diversité importante où l'objectif de production forestière n'est pas primordial. Elles assurent également des fonctions importantes en matière de régulation de la qualité et de la quantité des eaux de ruissellement (rôle épurateur de ces boisements).

Le massif forestier sur la commune est essentiellement issu de propriétés privées d'après l'Inventaire Forestier National en dehors de parcelles de forêt communales situées au Sud du territoire.

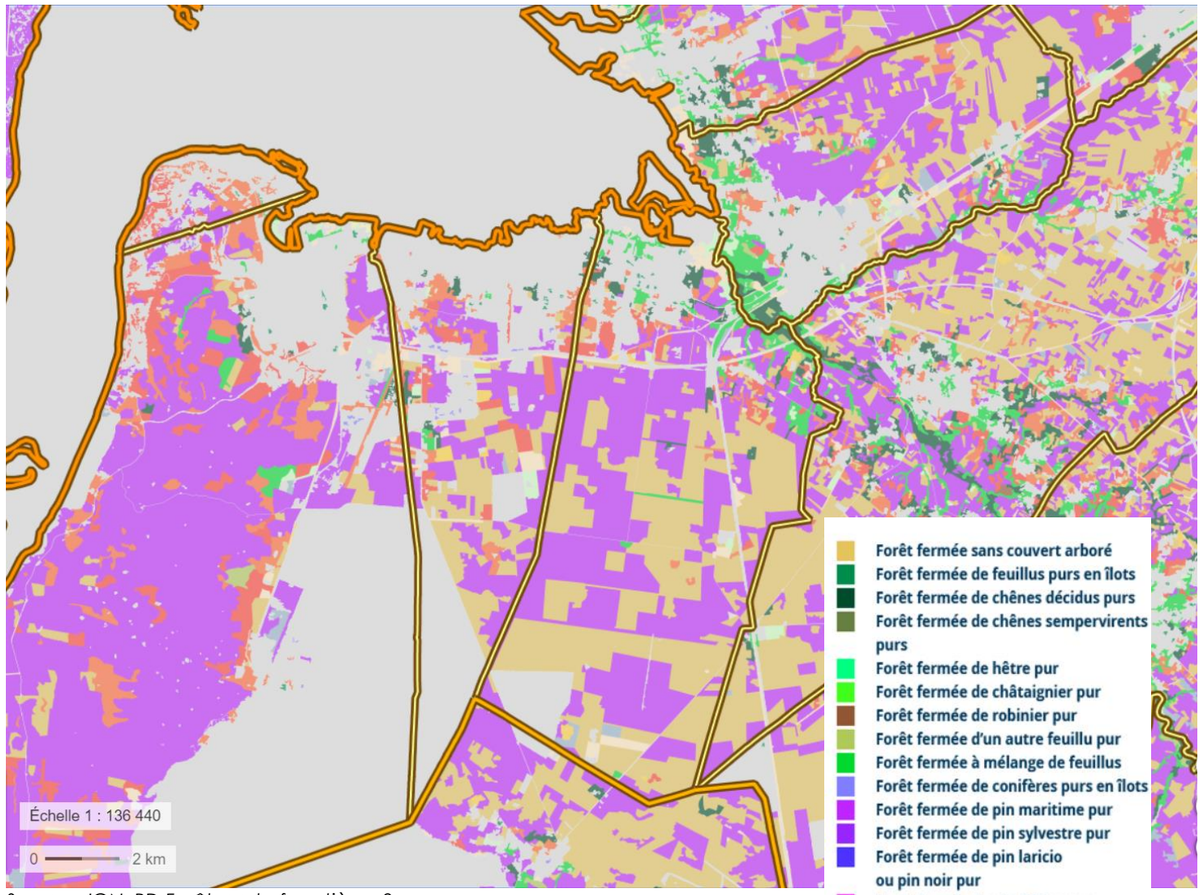
Les activités traditionnelles liées à l'exploitation forestière ont reculé mais la commune compte encore une scierie, des entreprises d'abattage de bois et des débardeurs forestiers.

L'essentiel des propriétés forestières sur la commune est privé.

***TYPOLOGIE DES BOISEMENTS PRESENTS SUR LA COMMUNE***




*Source : SIMETHIS*




*Source : IGN, BD Forêt, carte forestière v2*

## *I-3.7 UN SECTEUR AGRICOLE PEU DEVELOPPE*

■ **LA SURFACE EXPLOITEE** (cf. carte ci-contre) **:**

L'agriculture a décliné dans le temps tant en terme de SAU qu'en terme d'exploitation.

En effet, sur la commune du Teich, le nombre d'exploitation s'est légèrement réduit (de 9 exploitations en 1988 à 8 en 2000 et 2010). La Surface Agricole Utilisée (SAU) a également diminué (de 172 ha en 1988 à 134 en 2000).

Cette surface agricole représente 1.5% de la superficie communale ce qui est très faible.

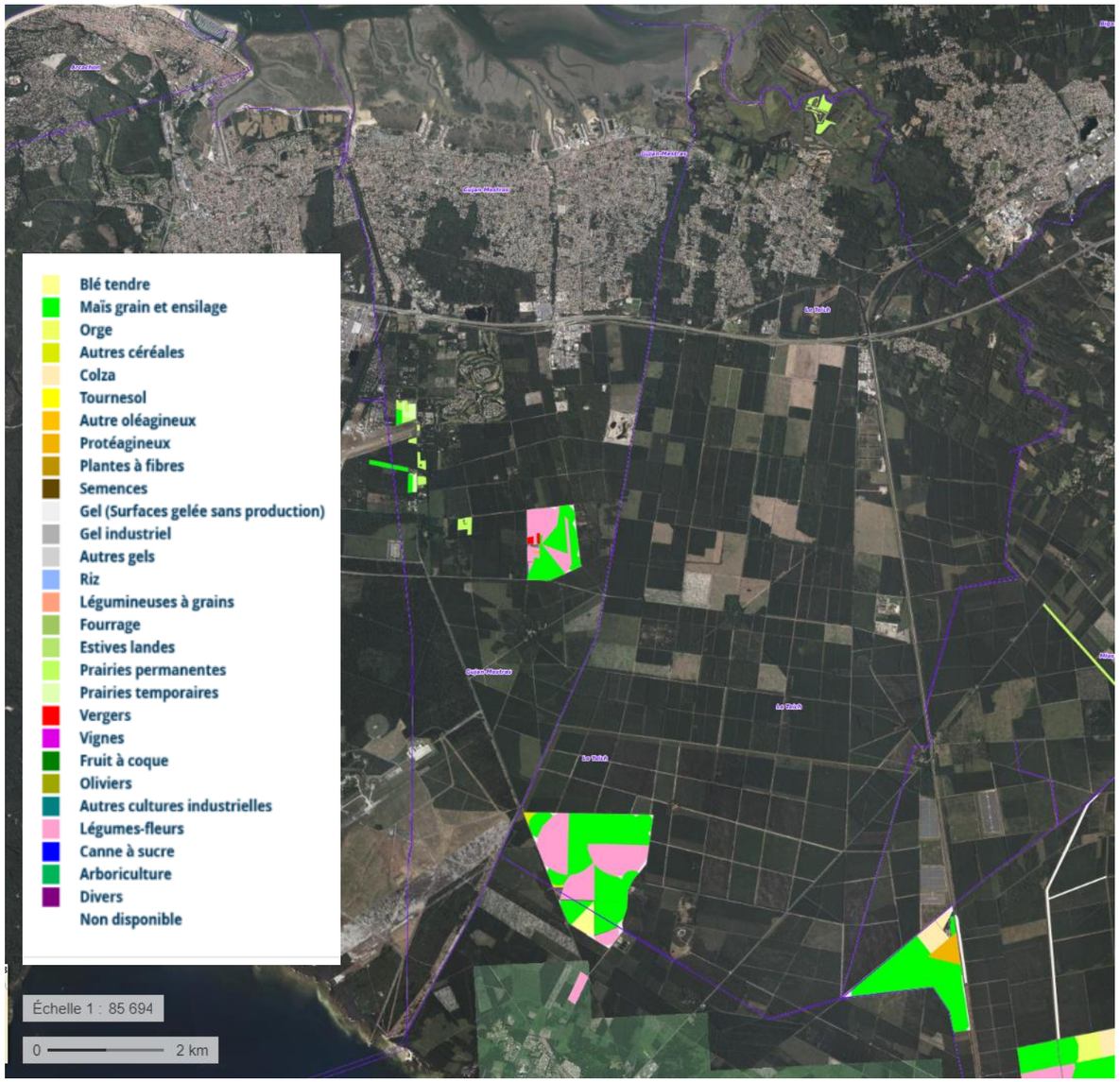
Les surfaces et exploitations agricoles restent faibles sur la commune et ne constituent pas une activité importante sur le Teich.

***SUPERFICIES AGRICOLES ET NOMBRE D'EXPLOITATIONS AU TEICH ENTRE 1988 ET 2010***

| | **Exploitations concernées** | | | **Superficie (ha)** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **1988** | **2000** | **2010** | **1988** | **2000** | **2010** |
| **SAU totale dont:** | **9** | **8** | **8** | **172** | **134** | **215** |
| *terres labourables* | 5 | c | c | 12 | c | c |
| *dont céréales* | 5 | c | c | 7 | c | c |
| *Superficies fourragères principales* | 8 | 7 | c | 160 | 133 | c |
| *dont STH* | 8 | 7 | c | 159 | 133 | c |
| *Superficie en fermage* | 4 | 5 | c | 61 | 56 | c |

Contrairement au reste du Bassin d'Arcachon, il ne s'exerce pas d'activité ostréicole au Teich. Néanmoins, la commune accueille une ferme aquacole d'élevage d'esturgeons.

Les surfaces agricoles, sur la commune sont faibles puisqu'elles représentent 1.5% de la superficie communale.
Il s'agit d'une activité minoritaire supplantée par la sylviculture du Pin maritime.




*Source : Géoportail, RPG 2020*

## I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS

*NB : des compléments d'informations relatifs à l'amélioration en eau potable, à l'assainissement, à la défense incendie et à l'élimination des déchets ménagers sont détaillés dans la note technique des annexes sanitaires du dossier de PLU.*

### *I-4.1 LE RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE*

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le biais d'une délégation de service publique attribuée par la COBAS à Veolia (So'Bass).

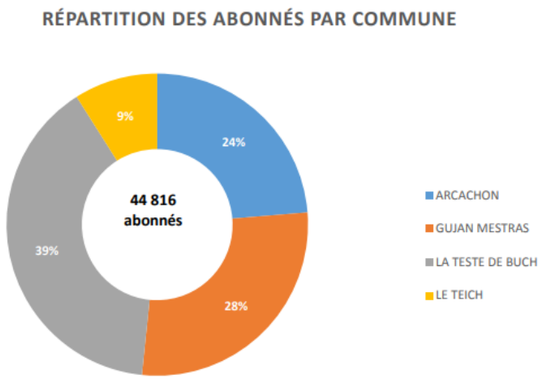
L'alimentation en eau de la COBAS repose sur 11 forages et une usine de traitement des eaux de surface alimentée par le Lac de Cazaux.

Pour faire face aux pics de consommation en période estivale, la COBAS s'est engagée dans une démarche d'optimisation et de maintenance permanente des infrastructures d'approvisionnement.

Concernant la commune du Teich, les ressources en eau sont assurées par deux forages situés à Caplande d'une capacité de 650m3.

Au 31 décembre 2019, le service public d'alimentation en eau potable de la C.OB.A.S. dessert 67 244 habitants, soit 44 816 abonnés. La répartition par commune est récapitulée dans le tableau et le graphique suivants.

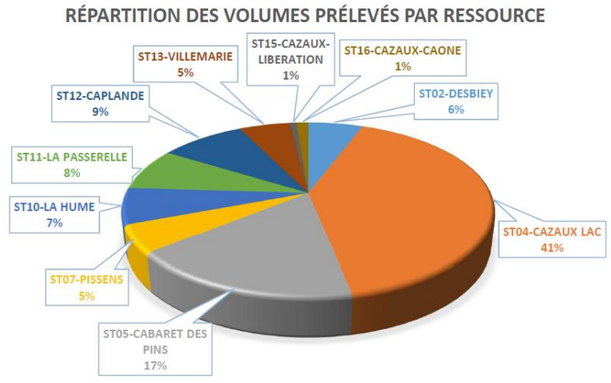
| Commune | Nombre d'habitants estimé | Nombre d'abonnés |
|---|---|---|
| ARCACHON | 11 400 | 10 625 |
| GUJAN MESTRAS | 21 435 | 12 507 |
| LA TESTE DE BUCH | 26 525 | 17 657 |
| LE TEICH | 7 884 | 4 026 |
| **C.O.B.A.S.** | **67 244** | **44 816** |




Le tableau ci-dessous récapitule la situation administrative des sites de la COBAS vis-à-vis de l'existence des arrêtés préfectoraux d'autorisation de prélèvement et des périmètres de protection.

| POINTS D'EAU | | | | | | ARRETES PREFECTORAUX | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | PERIMETRES DE PROTECTION | | AUTORISATIONS DE PRELEVEMENT | | | |
| N° interne | NOM | COMMUNE | Profond. | Ind. BRGM | observat. | date | (1) copie reçue | date | (1) copie reçue | m3/h | m3/jour | m3/an |
| 110.0-F01 | DESBIEY | ARCACHON | 478,00 | 825.8.5 | | 09/12/1987 | | | | 95 | 1 900 | 693 500 |
| 110.0-F02 | VILLEMARIE | LA TESTE DE BUCH | 506,00 | 849.4.79 | | 23/05/2003 | | 23/05/2003 | | 150 | 3 000 | 1 000 000 |
| 110.0-F03 | CABARET DES PINS | LA TESTE DE BUCH | 609,00 | 849.4.57 | | 01/04/1985 | | 18/08/1980 | | 220 | 5 280 | 1 927 200 |
| 110.0-F04 | PISSENS | LA TESTE DE BUCH | 480,00 | 849.3.88 | | 23/05/2003 | | 23/05/2003 | | 120 | 1 500 | 550 000 |
| 110.0-F05 | LA PASSERELLE | GUJAN-MESTRAS | 376,00 | 850.1.5 | | 09/12/1987 | | 17/10/1966 | | 120 | 2 880 | 876 000 |
| 110.0-F06 | LA HUME 1 | GUJAN-MESTRAS | 615,50 | 849.4.56 | | 01/04/1985 | | 18/08/1980 | | 170 | 4 080 | 1 489 200 |
| 110.0-F07 | LA HUME 2 | GUJAN-MESTRAS | 402,00 | 849.4.58 | | 01/08/1985 | | 09/04/1984 | | 150 | 2 500 | 912 500 |
| 110.0-F08 | CAPLANDE 1 | LE TEICH | 390,00 | 850.1.4 | | 09/12/1987 | | 14/10/1965 | | 60 | 625 | 228 125 |
| 110.0-F09 | CAPLANDE 2 | LE TEICH | 310,00 | 850.1.86 | | 03/11/1989 | | 26/04/1988 | | 150 | 3 000 | 1 095 000 |
| 110.0-F10 | CAZAUX LIBERATION | LA TESTE DE BUCH | 129,00 | 849.8.001 | | 01/04/1985 | | 25/04/1961 | | 25 | 500 | 182 500 |
| 110.0-F11 | CAZAUX CAONE | LA TESTE DE BUCH | 185,00 | 849.8.053 | | 01/06/2015 | | 01/06/2015 | | 80 | 1 400 | 250 000 |
| 110.0-C01 | CAPTAGE CAZAUX LAC | LA TESTE DE BUCH | 0,00 | 849.8.57 | | 03/12/2010 | | 03/12/2010 | | 1000 | 20 000 | 3 000 000 |
| | | | | | | Légende (1) | | Document reçu | | | 10 000 | Prescrit |
| | | | | | | | | Document pas reçu | | | 10 000 | Calculé |

La répartition des volumes prélevés sur chacune des ressources est présentés dans le graphique ci-dessous.




Le service d'eau potable de la COBAS est caractérisé par la présence de nombreux « gros consommateurs d'eau », souvent rattachés au secteur du tourisme : hôtels, campings, infrastructures de loisirs...

On dénombre un seul usager dit « non domestique » sur le territoire de la COBAS : l'Esturgeonnière, au Teich.

L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation.

# Qualité de l'eau sur l'unité de distribution : COBAS

## Synthèse de l'année 2018

0002

000432

### Contrôle Sanitaire

L'ARS est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 218 analyses bactériologiques et 221 analyses physico-chimiques réalisées sur l'eau distribuée. Lors de mauvais résultats, des mesures correctives sont demandées à l'exploitant et de nouvelles analyses sont réalisées.

### Conseils

Après quelques jours d'absence, laisser couler l'eau avant de la boire.

Consommer uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

Les traitements complémentaires sur les réseaux intérieurs d'eau froide (adoucisseurs, purificateurs, …) sont sans intérêt pour la santé, voire dangereux. Mal réglés ils peuvent accélérer la dissolution des métaux des conduites, ou mal entretenus devenir des foyers de développement microbien. Ces traitements sont à réserver aux eaux chaudes sanitaires.

Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, laisser couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations. Il est conseillé de remplacer ce type de canalisation.

Pour la prévention des caries dentaires, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé lorsque sa teneur dans l'eau est inférieure à 0,3 mg/l, demandez conseil à votre médecin ou à votre dentiste.

Toute possibilité de communication entre l'eau d'un puits, d'un forage privé ou l'eau d'un récupérateur d'eau pluviale et l'eau d'adduction publique est interdite (ni vanne, ni clapet).

L'eau distribuée sur la COBAS provient de forages profonds captant les nappes du Miocène (Communal, Goulugne Bas Cazaux), de l'Oligocène (Caplande 2, La Hume 2, La Passerelle, Pissens), de l'Eocène (Cabaret des Pins A', Desbiey, Villemarie), du Crétacé (Caplande 1, La Hume 1) et de la prise d'eau superficielle Cazaux-lac. L'eau subit un traitement de désinfection pour les forages profonds et un traitement complet pour l'eau de surface (floculation au sulfate d'alumine, neutralisation, filtration, désinfection). L'eau est distribuée sur le réseau des communes Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste de Buch et Le Teich. Les captages sont dotés de périmètres de protection. So'Bass assure l'exploitation de la production et de la distribution sur l'ensemble de la COBAS.

| **Bactériologie** | |
|---|---|
| Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée. | 100,00% des échantillons analysés dans le cadre du contrôle sanitaire se sont révélés conformes aux normes. |

| **Nitrates** | |
|---|---|
| Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. Ne doit pas excéder 50 mg/l. | Tous les résultats sont conformes à la limite de qualité règlementaire. Valeur maximale relevée : 0,30 mg/l |

| **Dureté** | |
|---|---|
| Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire. Elle s'exprime en Degré Français (°F). | Eau très peu calcaire. Valeur moyenne : 8,41 °F. |

| **Fluorures** | |
|---|---|
| Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur de cet élément ne doit pas excéder 1,5 mg/l. | Valeur moyenne relevée : 0,16 mg/l. |

| **Pesticides** | |
|---|---|
| Sauf paramètres particuliers, la teneur ne doit pas excéder 0,1 µg/l par molécules individualisées. | Tous les résultats sont conformes à la limite de qualité réglementaire. Valeur maximale relevée : 0,050 µg/l. |

### AVIS SANITAIRE GLOBAL

BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une eau conforme aux limites de qualité.

PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une eau conforme aux limites de qualité.

## *I-4.2 LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES*

La commune du Teich adhère au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) qui a été créé afin de résoudre le problème de l'assainissement de la baie dans sa globalité.

Les grands principes de la loi sur l'Eau devront conduire à limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité des eaux sanitaires du Bassin d'Arcachon.

Depuis 1939, l'assainissement de l'ensemble du Bassin a fait l'objet de diverses études qui ont abouti à un projet adopté par le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, le 28 mars 1966, le principe retenu étant qu'aucune eau usée urbaine ou industrielle, même épurée, ne soit rejetée dans le Bassin d'Arcachon.

Ce projet comportait :

- un collecteur général, ceinturant le Bassin, du Cap-Ferret à Arcachon, et recevant les eaux usées des réseaux urbains, traitées en système séparatif et les eaux de la papeterie de la Cellulose du Pin,
- des stations de refoulement,
- un émissaire en mer, rejetant les effluents en un point distant de 5 km de la plage de la Salie et de 15 km de l'entrée du Bassin.

Les travaux de mise en place de l'émissaire en mer n'ayant pu être réalisés, il fut décidé de construire une estacade, ou wharf, d'une longueur de 800 m, au lieu-dit la Salie. Cet ouvrage est fonctionnel depuis Avril 1974.

Pour tenir compte des directives du Comité Interministériel d'actions pour la nature et l'environnement du 6 Décembre 1972 qui interdisent le rejet en mer d'effluents non épurés et proscrivent la dilacération, un programme de construction de stations d'épuration a été établi.

**➢ le traitement des eaux usées**

Les stations de Biganos et de La Teste de Buch, ont chacune une capacité de 150 000 équivalents habitants.

Les filières de traitement de ces deux stations sont quasiment identiques. Elles sont notamment équipées :

- d'une unité de traitement des eaux usées par décantation primaire physico-chimique accélérée par une décantation lamellaire, précédée d'une coagulation floculation intégrée qui conduit à une densification et un épaississement des boues,
- d'un traitement biologique par cultures fixées,
- d'un traitement bactéricide des effluents. Ce traitement tertiaire n'est pas obligatoire mais les élus du Bassin ont souhaité aller au-delà des normes européennes et se sont imposés un traitement tertiaire consistant à désinfecter par UV les eaux, avant leur rejet en mer. En effet, les eaux épurées subissent en haute saison (15 mai - 15 septembre) un passage aux rayons ultra-violets permettant d'éliminer les bactéries et virus, sans ajout de substance chimique.

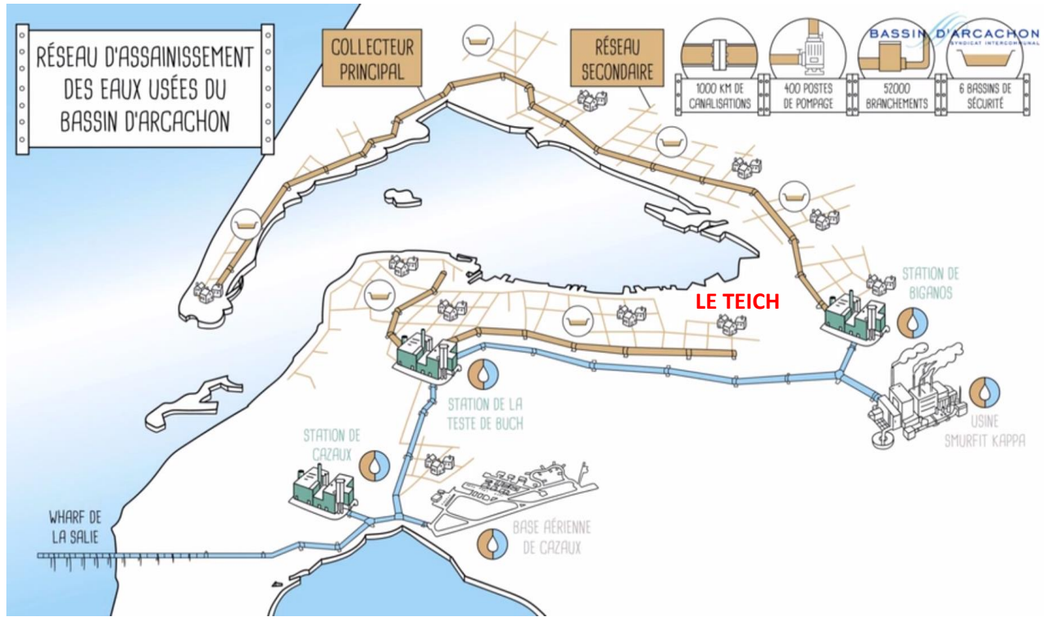
La station de Biganos est également équipée d'un traitement des matières de vidange, des graisses, des sables et matières de curage des réseaux.

Ces deux stations sont également équipées d'un traitement des odeurs et du bruit. Ainsi, tous les ouvrages susceptibles d'émettre des odeurs sont, soit situés dans les bâtiments, soit couverts afin d'être ventilés et désodorisés. Les équipements générant du bruit sont regroupés dans des locaux insonorisés.

La station de Cazaux, quant à elle d'une capacité de 5 000 équivalents/habitants, a été mise en service en 1987.

Cette station est notamment équipée d'un traitement biologique type « boues activées en aération prolongée », suivie d'un clarificateur.

À noter que l'usine Smurfit Kappa a mis en service sa propre station d'épuration physico-chimique en avril 1997, puis un traitement biologique par méthanisation des effluents les plus concentrés en décembre 2002.




**➢ la valorisation des boues d'épuration**

L'épuration des eaux résiduaires conduit à la création de déchets dénommés « boues », qu'il convient de traiter par élimination progressive de l'eau. Les boues sont floculées à l'aide de polyélectrolytes de synthèse et déshydratées mécaniquement :

- Station de Cazaux : par un filtre à bandes qui permet d'obtenir un produit constitué de 83 % d'eau et de 17 % de matières sèches,
- Stations de Biganos et de La Teste de Buch : par des centrifugeuses (les éléments les plus massifs sont emportés par leur poids) et un séchage thermique qui permet de réduire le volume des résidus de 75 %. En 2015, le SIBA a investi dans un nouveau système de convoyage et de stockage des boues séchées sur ces 2 stations.

Les boues, dont la valeur azotée est relativement faible, constituent un excellent amendement calcique et représentent une source intéressante d'acide phosphorique pour les végétaux. Par ailleurs, issues d'ouvrages traitant uniquement des eaux usées urbaines, elles sont pratiquement exemptes de métaux lourds, préjudiciables à la qualité des sols et des cultures.

La production de boues déshydratées et de boues séchées s'élève à environ 14 454 tonnes de produit brut, soit environ 3 586 tonnes de matières sèches (MS), valorisées en compostage.

**➢ le traitement des eaux usées sur la commune du Teich**

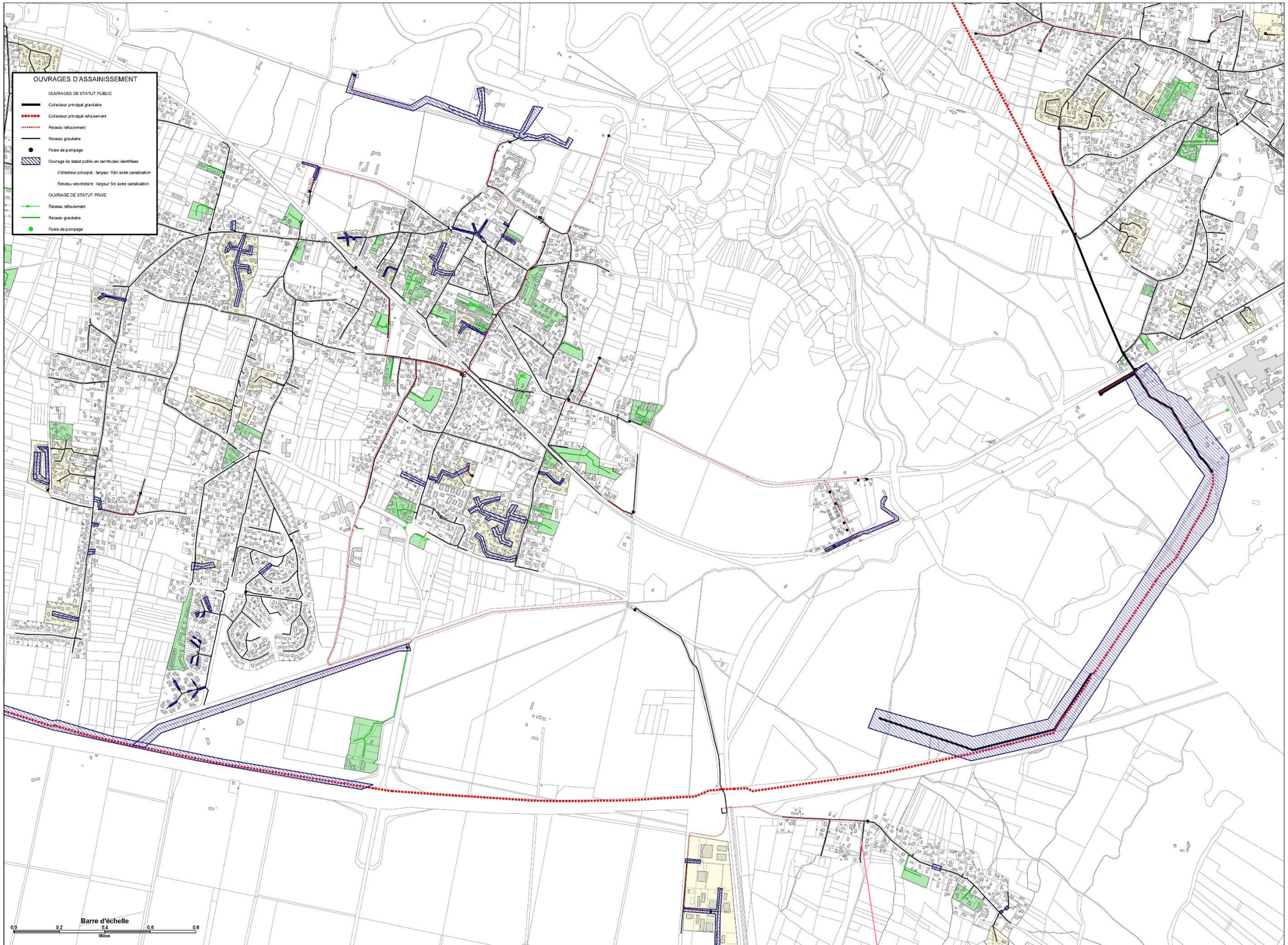
Le réseau d'assainissement de la Commune du Teich est de type séparatif. Les travaux réalisés correspondaient à 99 % des besoins de la Commune en 2022.

Les conditions et modalités techniques de déversement des eaux usées domestiques et industrielles doivent être conformes au Règlement d'Assainissement du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon.

La Commune du Teich est bien équipée en terme de collecte et traitement des eaux usées.

L'amélioration de la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon, outre la mise en place de l'extension des réseaux communaux d'assainissement des eaux usées, passe aussi par la maîtrise de la collecte, du traitement et de l'évacuation des eaux pluviales.

# Ouvrages d'assainissement des eaux usées / Le Teich



### *I-4.3 LES EAUX PLUVIALES*

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier sensiblement le cycle naturel de l'eau.

L'imperméabilisation des sols diminue les possibilités d'absorption des effluents sur place. Les voiries, parkings, toitures accroissent les volumes d'eaux ruisselées et favorisent leur restitution rapide vers le milieu récepteur, contribuant ainsi à accentuer les risques d'inondation.

La surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors de nouvelles réalisations immobilières : résidences, lotissements, groupes d'habitations, implantation d'activités économiques. À cet effet, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement devront être prioritairement envisagées, conduisant, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, puits filtrants, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Il pourra être fait appel, dans certains cas, à la pratique de nouvelles techniques qui consistent en l'utilisation de matériaux poreux dans la réalisation des chaussées et des parkings.

En 1996, le SIBA a commandé au C.E.T.E. (Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement du Sud-Ouest) une étude destinée à aboutir à un véritable schéma d'assainissement pluvial. Cette réflexion visait non seulement à maîtriser les conséquences de l'extension de l'urbanisation mais également à améliorer la situation existante.

En effet, cette étude avait mis en évidence la nécessité pour la commune du Teich :

- de bien protéger les zones urbaines du ruissellement amont, de type rural, en utilisant la double barrière "naturelle" voie rapide + craste Baneyre ;
- de mettre à profit les insuffisances du réseau pour constituer autant de stockages naturels, quand c'est possible, en zones peu vulnérables ;
- d'adapter la collecte à ce stockage naturel (entretien des fossés) sans augmenter la vitesse des écoulements de l'amont vers l'aval ;
- d'abaisser le fil d'eau de l'exutoire par des aménagements à l'aval (inversion de canal) ;
- de ne préconiser des travaux de recalibrage du réseau que lorsque les submersions dues au stockage naturel sont considérées comme insupportables.

Ces objectifs seront d'autant mieux atteints que la commune continuera dans la voie de saine gestion du réseau dans lequel elle s'est engagée avec :

- l'entretien et le curage réguliers des fossés ;
- le non-recours aux tuyaux dans le futur et le maintien de l'exutoire ;
- l'affectation d'espaces peu sensibles au stockage des eaux lors d'évènements exceptionnels ;
- la maîtrise des ruissellements futurs par l'intermédiaire du PLU.

Par conséquent, le règlement du PLU imposera des solutions compensatoires pour réduire le cœfficient d'imperméabilisation ; il permettra, en outre, une gestion des fossés pour que la commune puisse maîtriser la conservation des fils d'eau des fossés, en domaine public ou privé.

Par ailleurs, le SIBA a également fait réaliser par le CETE une étude permettant de définir des mesures compensatoires en matière hydraulique dans le cadre de l'aménagement de la zone du Port. Cette étude, réalisée à partir de modélisations très fines, a abouti à la programmation d'aménagements hydrauliques importants (bassin de rétention, création de canaux, …).

### *I-4.4 LA DEFENSE INCENDIE*

➲ **Rappel généraux**

Il conviendra d'implanter des points d'eau incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. Ces points d'eau devront permettre aux sapeurs-pompiers de disposer de 120m3 en 2 heures.

La circulaire du 10 décembre 1951 définit les besoins et les moyens pour y parvenir.

Les zones ouvertes à l'habitat devront être desservies par des voies répondant aux caractéristiques énoncées dans la fiche annexée au PLU *(cf annexes sanitaires)*.

Les voies en cul-de-sac de plus de 60m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois, pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies sous porches ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3m en largeur et 3,50m en hauteur.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des secours. Son ouverture doit être compatible avec les clés ou outils en possession des sapeurs-pompiers.

➲ **Secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat**

La défense incendie de ces zones à urbaniser devra permettre aux sapeurs-pompiers de disposer de 60m3/h à moins de 200m de chaque parcelle.

➲ **Secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques**

La défense incendie de ces zones devra permettre aux sapeurs-pompiers de disposer de 120 à 240m3/h pendant 2 heures à moins de 200m de chaque parcelle.

Toute parcelle devra disposer d'un point d'eau à moins de 100 mètres. Un minimum de 50% des besoins devra être implanté à moins de 200m, la totalité à moins de 400m par les voies utilisables par les engins de secours.

Selon la nature des risques présentés par certaines entreprises (superficie, potentiel calorifique, …), le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pourra adapter les mesures complémentaires jugées nécessaires (poteaux d'incendie, réserves, …) afin d'assurer la défense incendie.

Comme toute les Communes du Bassin d'Arcachon (excepté Arcachon), Le Teich est identifié comme commune sensible au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). En effet, ce document diffusé en mars 1996 rappelle que la commune fait partie du Massif des Landes de Gascogne et à ce titre est couvert en très grande partie de forêts de pins maritimes. Ces massifs jouent un rôle important de protection contre les agressions éoliennes et marines et d'équilibre écologique. Sur la Commune du Teich, elle fait l'objet d'une exploitation sylvicole.

Les risques liés aux feux de forêts menacent donc sous trois aspects :

- menaces contre l'urbanisation située en lisière des forêts ou en milieu de massif ;
- menaces contre les équilibres écologiques puisque les pins ont été plantés eu XIX$^{ème}$ siècle pour assainir les marais ;
- menaces contre la vie économique.

La Commune du Teich est également incluse dans le règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le Département de la Gironde, donc les règles de débroussaillement devront être rappelées dans le règlement du P.L.U.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2016, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées devra être imposé tous les 500 m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement "en raquette".

Il convient par ailleurs de rappeler que tout projet ultérieur de modification du PLU devra faire l'objet d'une consultation au Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde.

➲ **Analyse de la défense incendie existante**

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, certains secteurs géographiques bâtis laissent apparaître une défense incendie insuffisante.

Les secteurs ci-après sont dépourvus de défense incendie :

- Cabeil,
- Pont de Chevron,
- Le Pujeaulet,
- Les Grands Prés, entre Nezer et Lamothe,
- La Berle du Tchan,
- Carreyre de Canteranne,
- La partie au sud de l'A660 entre la D216 et la piste faisant la limite de commune avec Gujan Mestras,
- Le triangle entre La Baqueyre,
- Pirac
- le Bois de l'Audet

Les secteurs ci-après sont insuffisamment défendus pour un risque courant, car les ressources en eau présentent un débit insuffisant ou sont trop éloignées du bâti à défendre :

- Balanos,
- ZA de Sylvabelle,
- Grange Neuve,
- Lamothe

Pour pallier ces carences en eau, il convient de déterminer avec le chef du centre de secours de Le Teich les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées, etc…).

### *I-4.5 LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS*

La Commune du Teich est concernée par le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des Déchets de l'Assainissement qui a été approuvé le 26 Octobre 2007.

Les déchets doivent donc faire l'objet de collecte sélective (y compris par dotation des ménages en composteurs individuels) en vue de leur valorisation par :

- ✓ compostage pour la fraction fermentescible des ordures ménagères et des déchets verts,
- ✓ reclyclage pour les emballages ménagers, le verre, les journaux et magazines et les déchets encombrants.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) est compétente en matière de gestion des ordures ménagères.

La commune est également dotée d'une collecte sélective (un passage par semaine pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif, un passage par semaine pour les déchets verts).

A noter l'existence sur la commune du Teich d'un Centre de Valorisation des déchets situé à Graulin et dédié à la valorisation et au traitement de déchets non dangereux et aux activités multiples et complémentaires.

Il est conçu en 5 zones d'activités :

- ✓ une zone d'accueil dédiée à la réception, au contrôle et à l'orientation des déchets sur le centre. Elle est composée d'un poste d'accueil, d'un pont bascule et d'une aire de contrôle permettant de vérifier la qualité des apports.
- ✓ une zone de valorisation biologique comprenant : une plateforme de compostage,
- ✓ une aire de traitement des refus de compostage destinés à une valorisation énergétique, une aire de stockage pour le compost,
- ✓ une zone de valorisation du bois dédiée à la réception et à la valorisation du bois issus des déchèteries et des apports des professionnels,
- ✓ une déchèterie dédiée à l'usage des professionnels et des artisans locaux, une zone de stockage de déchets inertes d'une surface de 5,6 ha.

La déchèterie professionnelle du centre de valorisation est ouverte aux professionnels de la COBAS pour déposer les déchets séparément afin de les valoriser ensuite dans les filières adaptées.

Enfin, la commune du Teich accueille les équipements de la COBAS suivants :

- ✓ d'une déchetterie pour les particuliers
- ✓ d'un service de ramassage des encombrants au porte à porte
- ✓ le tri du verre en apport volontaire

## *I-4.6 EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES*

Comme la plupart des communes du Bassin d'Arcachon, Le Teich dispose d'un réseau d'équipements publics de type superstructures étoffé.

En effet, la commune du Teich offre à ses habitants un certain nombre d'équipements scolaires, administratifs, sociaux, sanitaires, sportifs et de Loisirs.

### ➢ Les équipements scolaires

La commune du Teich dispose d'une école maternelle et d'une école primaire située rue Claude Laymand. Il s'agit du groupe scolaire du delta. L'école maternelle vient d'être reconstruite.

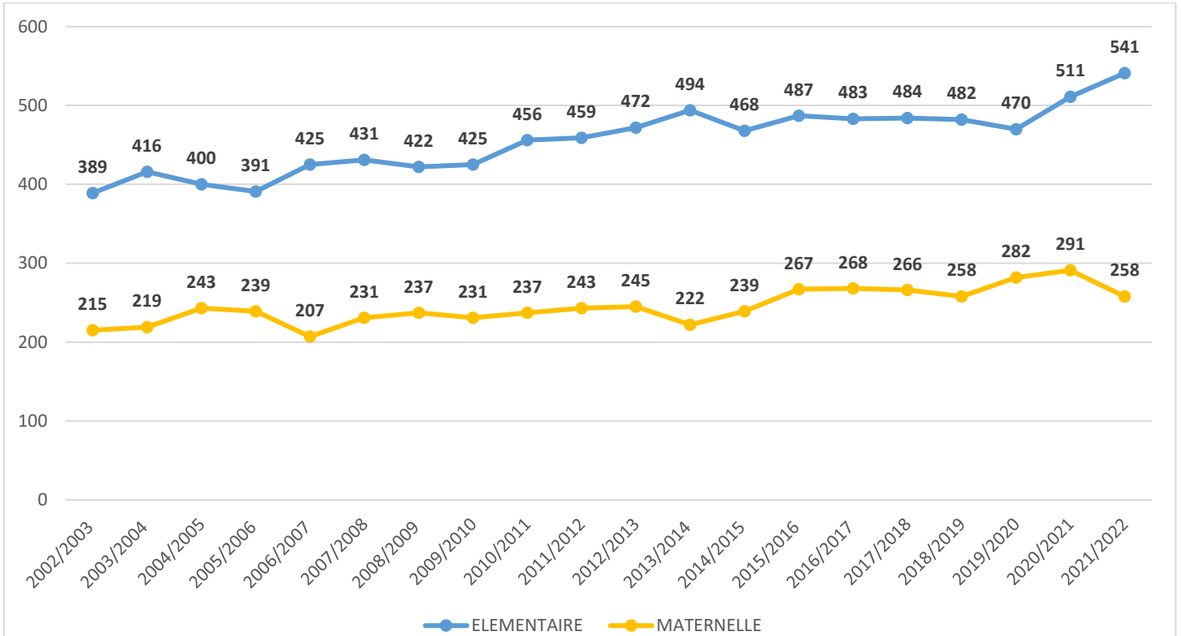
La commune du Teich dispose également d'un deuxième groupe scolaire (maternelle et primaire) dénommé Val des pins située rue des pins.

Pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique, un troisième groupe scolaire est prévu à terme sur le secteur Ouest de la commune.

Le Teich accueille par ailleurs un collège, localisé au bord de l'Avenue François Mitterrand.

Les effectifs scolaires connaissent une croissance continue avec une hausse marquée à partir des années 2000. Bien entendu, ces données sont en rapport direct avec l'augmentation générale de la population constatée à la même période.

***Evolution des effectifs scolaires depuis 2002***




*Source : mairie du Teich*

| ANNEE SCOLAIRE | ELEMENTAIRE | | | MATERNELLE | | | EFFECTIF TOTAL | taux d'occupation global |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | NBRE ENFANTS | NBRE DE CLASSES | taux d'occupation | NBRE ENFANTS | NBRE DE CLASSES | taux d'occupation | | |
| 2002/2003 | **389** | 15 | **26** | **215** | 8 | **27** | 604 | 26 |
| 2003/2004 | **416** | 16 | **26** | **219** | 8 | **27** | 635 | 26 |
| 2004/2005 | **400** | 16 | **25** | **243** | 9 | **27** | 643 | 26 |
| 2005/2006 | **391** | 16 | **24** | **239** | 9 | **27** | 630 | 25 |
| 2006/2007 | **425** | 16 | **27** | **207** | 9 | **23** | 632 | 25 |
| 2007/2008 | **431** | 17 | **25** | **231** | 9 | **26** | 662 | 25 |
| 2008/2009 | **422** | 17 | **25** | **237** | 9 | **26** | 659 | 25 |
| 2009/2010 | **425** | 17 | **25** | **231** | 9 | **26** | 656 | 25 |
| 2010/2011 | **456** | 18 | **25** | **237** | 9 | **26** | 693 | 26 |
| 2011/2012 | **459** | 18 | **26** | **243** | 9 | **27** | 702 | 26 |
| 2012/2013 | **472** | 18 | **26** | **245** | 9 | **27** | 717 | 27 |
| 2013/2014 | **494** | 18 | **27** | **222** | 9 | **25** | 716 | 27 |
| 2014/2015 | **468** | 18 | **26** | **239** | 9 | **27** | 707 | 26 |
| 2015/2016 | **487** | 18 | **27** | **267** | 9 | **30** | 754 | 28 |
| 2016/2017 | **483** | 18 | **27** | **268** | 9 | **30** | 751 | 28 |
| 2017/2018 | **484** | 19 | **25** | **266** | 9 | **30** | 750 | 28 |
| 2018/2019 | **482** | 19 | **25** | **258** | 9 | **29** | 740 | 27 |
| 2019/2020 | **470** | 19 | **25** | **282** | 10 | **28** | 752 | 27 |
| 2020/2021 | **511** | 20 | **26** | **291** | 11 | **26** | 802 | 26 |
| 2021/2022 | **541** | 21 | **26** | **258** | 11 | **23** | 799 | 25 |

*Source : mairie du Teich*

## ➢ Les équipements administratifs, sportifs, sociaux-culturels et de santé

Sont présents les équipements suivants :

**LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS**

- Mairie
- Ateliers Municipaux
- Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion (MDSI)
- Maison de la Solidarité
- Office de Tourisme
- La Poste
- Agence Gironde Habitat

**LES EQUIPEMENTS SPORTIFS**

- Salle polyvalente
- Stade Dumartin
- Terrains de tennis + terrains couverts
- Tir à l'arc
- Mur d'escalade
- Bases canoës
- Salle de sports / Plaine des sports

**LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET DE LOISIRS**

- Médiathèque / Bibliothèque municipale
- École de Musique
- Maison des Associations
- Maison de la Nature du Bassin d'Arcachon
- Réserve Ornithologique
- Relais Nature du Delta de l'Eyre
- Salle publique
- Espace jeunes
- Club 3ème âge
- Plage de baignade aménagée
- Port
- Logements d'urgence
- Pistes cyclables
- Aires de jeux
- Skate parc
- Circuit de racing-car (modélisme)
- City stade
- Local arts & loisirs
- Salle de l'harmonie municipale
- Salles des associations de la Poste

**LES EQUIPEMENTS DE SANTE**

Au plan de la santé, en complément aux services médicaux existants (médecins, kinésithérapeutes, dentiste, infirmiers), la commune dispose des équipements suivants :

- EHPAD de la résidence Gallevent
- EHPAD de la résidence L'Oasis
- Clinique la Rose des Sables
- Maison de santé

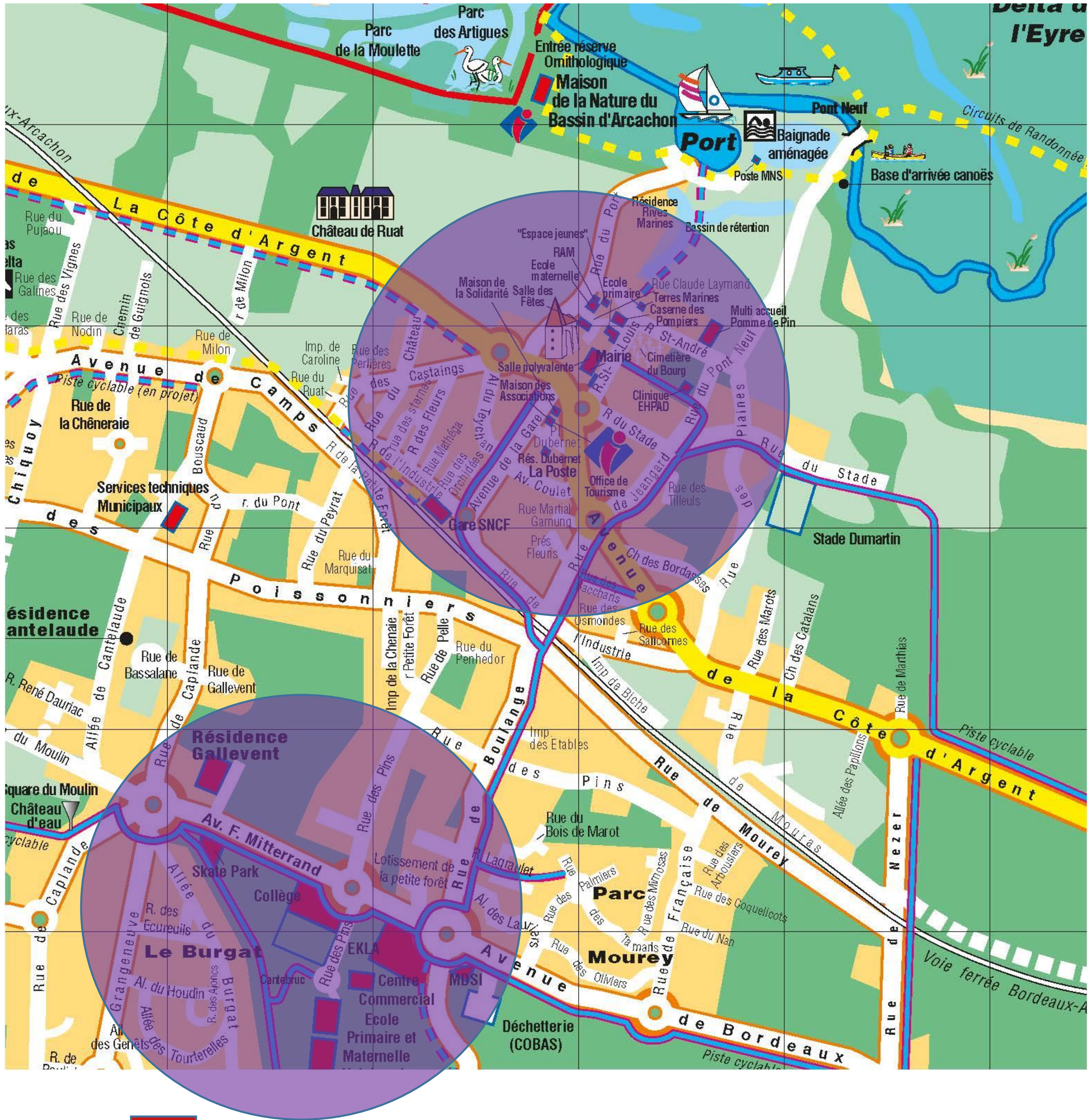
**PETITE ENFANCE**

- Relai d'Assistantes Maternelles (RAM)
- Crèche + halte-garderie

**DIVERS**

- Centre de valorisation des déchets de la COBAS
- Déchetterie
- Centre de valorisation des sables et vases portuaires

### *Localisation des équipements collectifs*




Equipements publics et collectifs

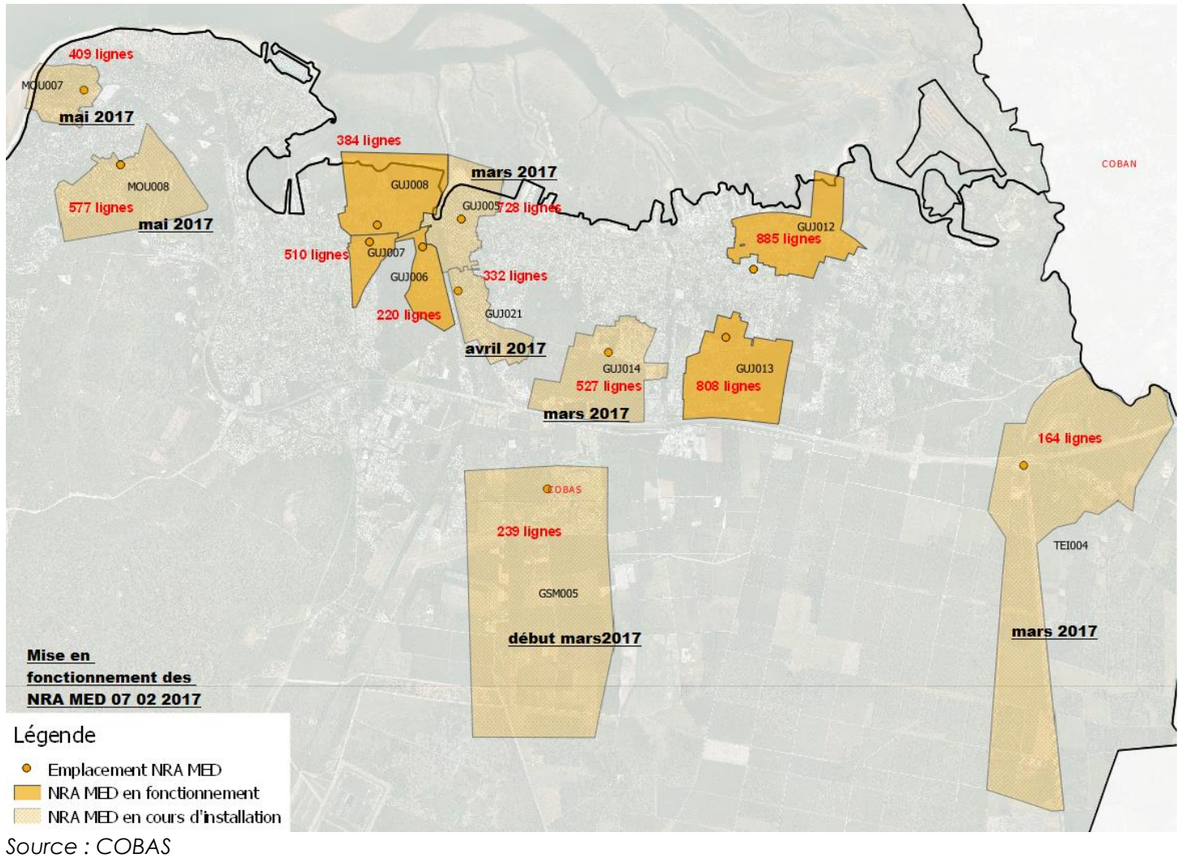
Rayon de proximité urbaine de 500m

## *I-4.7 LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE*

La COBAS s'est engagée depuis 2009 en partenariat avec le Syndicat Mixte Gironde Numérique à la préparation de l'arrivée de la fibre optique sur le territoire.

Une dorsale de plus de 100 kilomètres a été réalisée permettant ainsi de structurer le territoire et de le préparer à l'arrivée de la fibre à l'abonné. Cette épine dorsale numérique reliant tous les points stratégiques des 4 communes : zones d'activités économiques, espaces publics majeurs, points économiques essentiels a permis aux entreprises de pouvoir déjà bénéficier de la fibre optique, si elles se sont abonnées.

Pour améliorer le service aux usagers sur son territoire, la COBAS a décidé de mettre en place des Nœuds de Raccordement de Montée en Débit (NRA MED) permettant une montée en débit significative.




*Source : COBAS*

12 NRA MED ont été approuvés.

En plus des installations existantes, un ambitieux programme de déploiement de la fibre optique à l'abonné est porté par la COBAS avec comme enjeux majeurs de :

- Réduire la fracture numérique
- Gagner du temps : plus de débit en téléchargement mais aussi en envoi des données (jusqu'à 100 Mbit/s contre 2 à 10Mbit/s pour l'ADSL aujourd'hui).

Le programme prévoit un déploiement en 2 temps :

- une première partie de 2021 à 2024 permettant de couvrir 40 640 foyers
- et une deuxième de 2024 à 2027 pour 7 242 foyers supplémentaires qui seront raccordés

soit un total de 47 882 locaux.

# I.5. HABITAT

## *I-5.1 COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DU PAYS BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE : UNE SITUATION CONTRASTEE SELON LA NATURE DES COMMUNES*

Le parc de logements de l'aire d'étude du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre est très contrasté. En effet, sa composition varie sensiblement selon la nature balnéaire ou forestière des communes.

D'une manière générale, le parc de logements du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre est composé majoritairement de résidences principales. En effet, en 2013, sur les 109 130 logements recensés, 72 864 étaient des résidences principales, ce qui correspondait alors à 67 % du parc de logements.

Les communes forestières de l'Est du territoire sont caractérisées par une proportion importante de résidences principales alors que les communes balnéaires concentrent l'essentiel du parc des résidences secondaires.

Ainsi, les communes d'Arcachon, de Lège-Cap-Ferret, d'Andernos-les-Bains, d'Arès, de la Teste-de-Buch et de Lanton concentrent à elles seules près de 90%, des résidences secondaires du territoire.

| | nombre de résidences secondaires | part des résidences secondaires dans le parc de logements total |
|---|---|---|
| **Arcachon** | 10 627 | 60% |
| **Lège-Cap-Ferret** | 7 435 | 63% |
| **La Teste-de-Buch** | 4 846 | 26% |
| **Andernos-les-Bains** | 2 900 | 30% |
| **Gujan-Mestras** | 2 084 | 16% |
| **Arès** | 1 560 | 31% |
| **Lanton** | 1 163 | 24% |
| **Audenge** | 274 | 6% |
| **Le Teich** | **249** | **6%** |
| **Salles** | 207 | 6% |
| **Mios** | 94 | 2% |
| **Belin-Belier** | 62 | 2% |
| **Biganos** | 81 | 2% |
| **Lugos** | 56 | 12% |
| **Le Barp** | 43 | 2% |
| **Saint-Magne** | 17 | 4% |
| **Marcheprime** | 17 | 1% |
| **TOTAL** | **31 716** | **29%** |

*Source : INSEE, RGP 2018*

Le graphique ci-dessous montre que le parc de logement du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre tend à se résidensialiser. En effet la proportion de résidences principales est passée de 58% en 1990 à 67% en 2018.

Cette tendance de résidentialisation du parc tend cependant à s'atténuer puisqu'en 2008, le taux de résidences principales était alors de 65%.

Inversement, on remarque que la part des résidences secondaires sur le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre tend à diminuer depuis 30 ans. Le taux de résidences secondaires est passé de 38% en 1999 à 29% en 2018.

En effet, en 2018, la majorité des communes de l'aire d'étude, dont Le Teich, comptait moins de 10% de résidences secondaires.

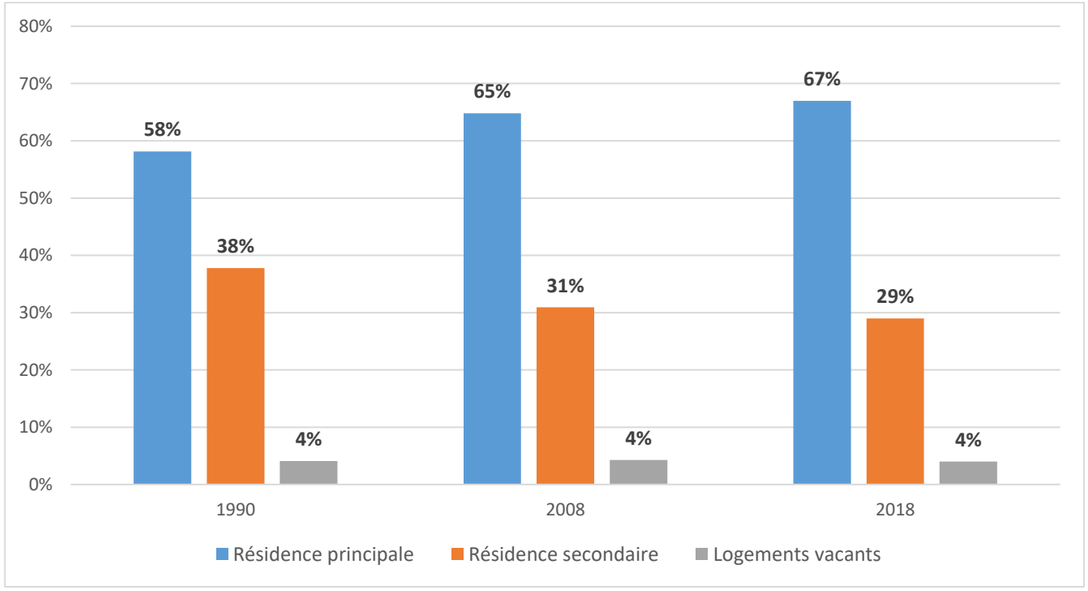
On constate ainsi que le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre est structuré autour de :

- 2 communes où la part des résidences secondaires est majoritaire (Arcachon et Lège-Cap-Ferret)
- 4 communes où la part des résidences secondaires est importante (> à 20%). Il s'agit de Andernos, Arès, Lanton et La Teste de Buch
- 11 communes où la part des résidences secondaires peut être considérée comme faible à modérée.

En ce qui concerne la vacance dans le parc de logement, elle est aujourd'hui relativement faible sur le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre. En effet, le taux de vacance sur le territoire en 2018 était de 4%. Ce taux varie peu puisqu'il était de 4 % en 1990 et 4% en 2008.

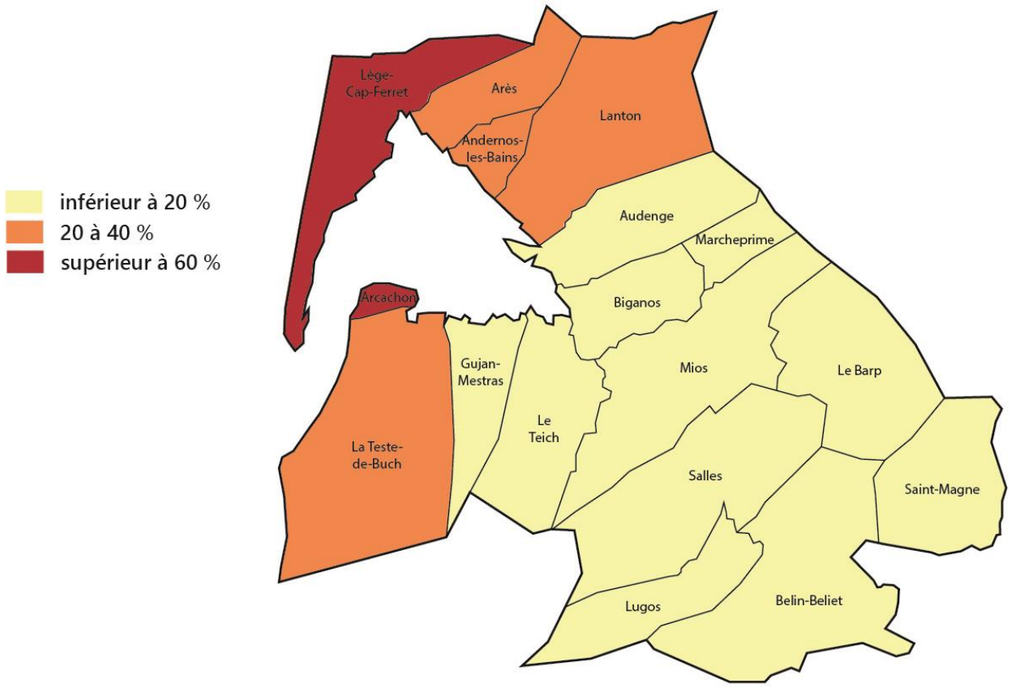
On constate que, depuis 1990, la plupart des communes du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre ont vu le nombre de logements vacants se stabiliser. Seules les communes d'Audenge, de Belin-Belier et du Teich se distinguent avec un taux de vacance supérieur à 8%.

**EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DU BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE ENTRE 1990 ET 2018**



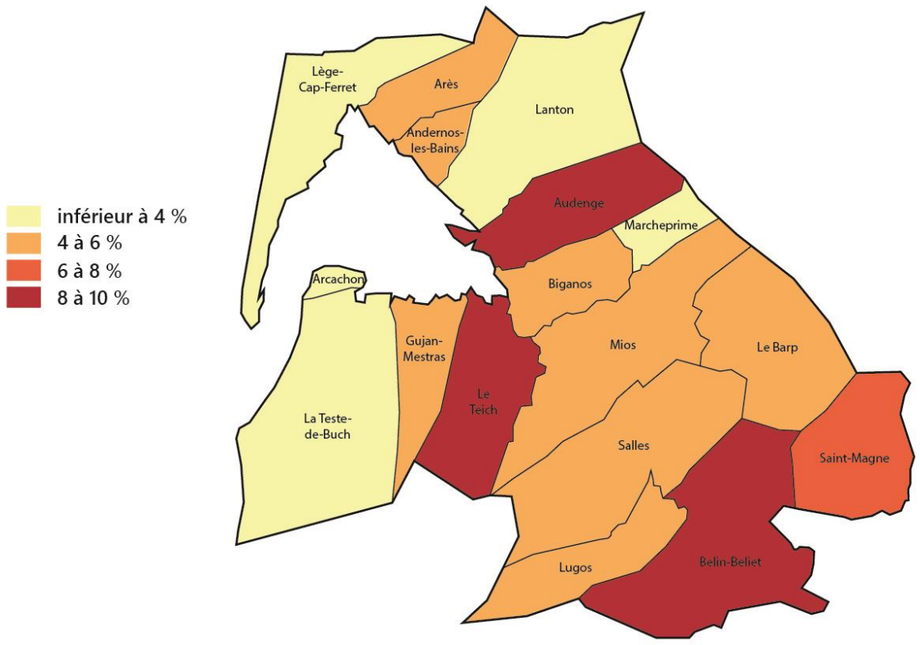

*Source : INSEE, RGP 2018*

***PART DES RESIDENCES SECONDAIRES EN 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

***TAUX DE VACANCE EN 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

| *Source : Filocom 2013* | Arcachon | Gujan-Mestras | Le Teich | La Teste-de-Buch | COBAS |
|---|---|---|---|---|---|
| Résidences principales | 44% | 83% | 88% | 75% | **67%** |
| Résidences secondaires | **51%** | 12% | 5% | 19% | **27%** |
| *Evolution du nb de résidences secondaires entre 2007 et 2013* | 5% | **11%** | **23%** | 5% | **6%** |
| Logements vacants | 6% | 5% | 6% | 6% | **6%** |
| *dont par de la vacance frictionnelle (moins de 1 an)* | 47% | 59% | 73% | 55% | **54%** |
| *Evolution de la vacance structurelle entre 2007 et 2013* | 13% | -7% | 59% | 3% | **6%** |
| Collectif | **68%** | 18% | 19% | 25% | **38%** |
| Individuel | 32% | **82%** | **81%** | **75%** | **62%** |
| Locatif privé | 33% | 30% | 25% | 31% | 31% |
| Locatif social | 8% | 4% | 11% | 8% | 7% |
| Propriété occupante | 59% | 67% | 64% | 61% | 62% |
| Avant 1949 | **31%** | 14% | 11% | **16%** | 20% |
| 1949-1974 | **23%** | 14% | 11% | **25%** | 20% |
| 1975-1990 | 26% | 20% | 19% | 24% | 23% |
| De 1990 à 1999 | 10% | 19% | 14% | 12% | 13% |
| Après 2000 | 10% | 34% | **44%** | 23% | 23% |

*Source : PLH 2016-2021, COBAS*

## I-5.3 LE PARC DE LOGEMENTS DU TEICH : UN PROFIL AVANT TOUT RESIDENTIEL

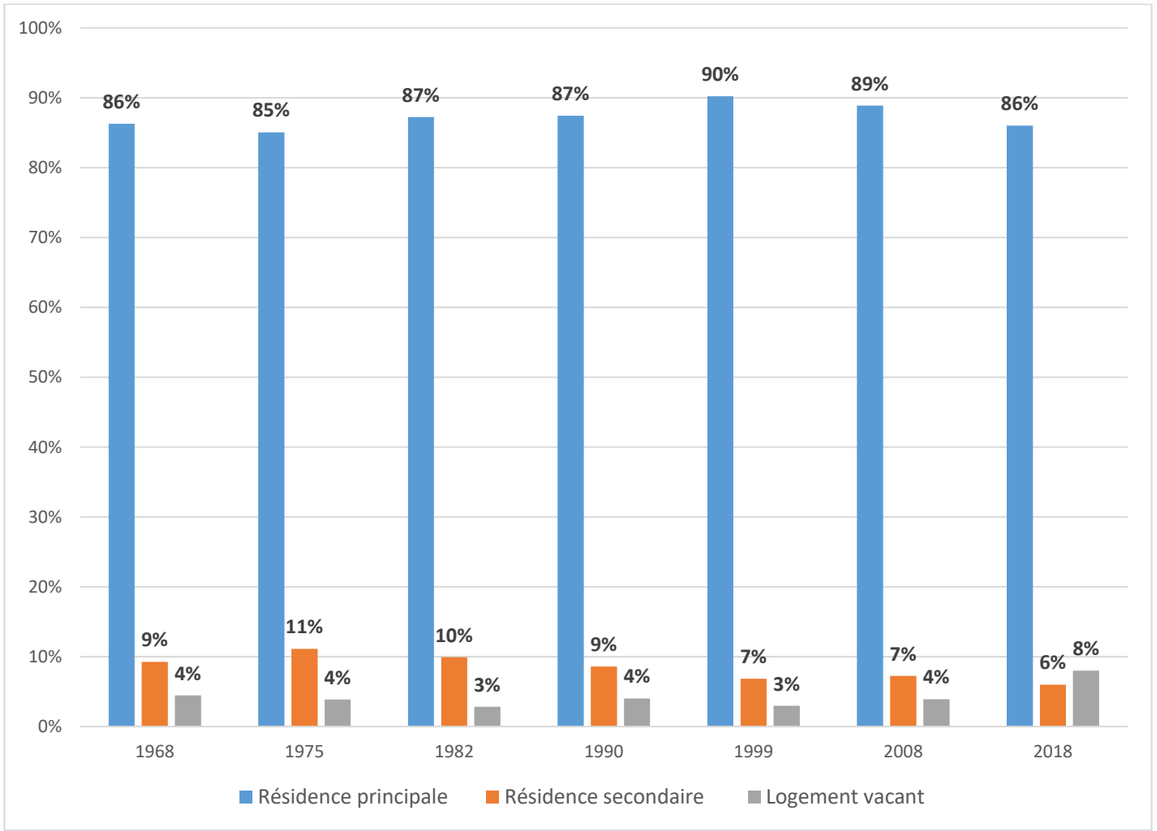
Le profil du parc de logements de la commune du Teich revêt un caractère résidentiel affirmé. En effet, en 2018, 86% des logements de la commune concernaient des résidences principales. Ce taux est largement supérieur à la moyenne communautaire (67%).

En ce qui concerne les résidences secondaires, celles-ci sont assez peu représentées sur la commune (249 résidences secondaires soit 6% du parc) même si leur nombre a été en augmentation constante jusqu'en 2013. En effet, la réalisation de l'opération « Les rives marines » en 2007 a eu pour conséquence d'augmenter l'offre d'hébergement touristique jusqu'en 2013.

Le taux de vacance observé sur la commune du Teich est quant à lui passé de 3% en 1999 à 8% en 2018. Cependant, la vacance structurelle (> à 1 an) est relativement faible puisque qu'elle ne représente que 27% de la vacance totale.

Avec moins de 350 logements vacants sur les 4 200 logements que compte Le Teich, les potentialités d'accueil de nouveaux habitants grâce à la remise sur le marché immobilier de ces logements s'avèrent assez limitées, car l'état de ces constructions est souvent fortement dégradé.

***Evolution du parc de logements du Teich entre 1968 et 2018***

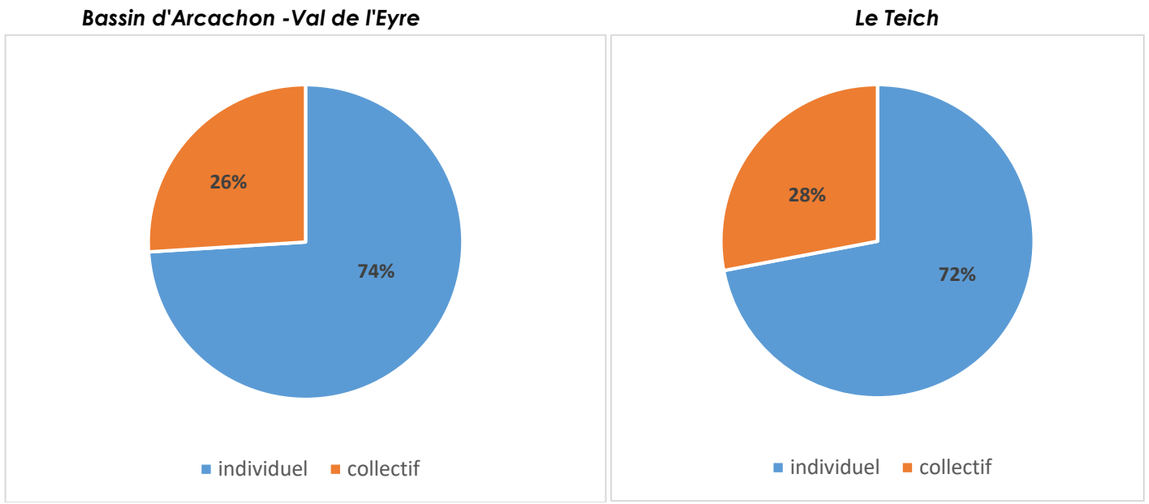



*Source : INSEE, RGP 2018*

## I-5.4 UN PARC DE LOGEMENTS ESSENTIELLEMENT INDIVIDUEL MAIS QUI TEND A SE DIVERSIFIER

Le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre est marqué par une forte représentativité de l'habitat individuel.

***Types de logements en 2018***




*Source : INSEE, RGP 2018*

En 2018, l'habitat individuel représentait 74 % du total des logements sur l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon -Val de l'Eyre et 72 % au Teich.

La part des logements collectifs était, par conséquent, réduite à moins de 30 % de l'ensemble du parc dans les deux cas.

Cependant, à l'échelle de la COBAS, on observe ces dernières années une tendance à l'augmentation de la part du logement collectif et du logement individuel groupé.

Cette évolution de la production de logements collectifs au sein de la construction neuve concerne cependant moins les communes du Teich et de Gujan-Mestras, même si au Teich plusieurs opérations de logements collectifs sont en cours de réalisation.

Ces deux communes ont davantage été concernées par des phénomènes de divisions parcellaires.

**Part du collectif au sein de la construction neuve (source : sitadel, logements autorisés)**

| | 2003-2009 | 2010-2013 |
|---|---|---|
| **Arcachon** | 75% | 88% |
| **Gujan-Mestras** | 45% | 25% |
| **Teich** | 46% | 36% |
| **Teste-de-Buch** | 51% | 70% |
| **COBAS** | 53% | 61% |

*Source : PLH 2016-2021, COBAS*

Avec une production de 88 % et de 70% de logements collectifs entre 2010 et 2013, Arcachon et La Teste de Buch apparaissent comme les deux communes qui ont le plus réalisés ce type de logements. La commune du Teich, quant à elle, a connu une baisse de production de logements collectif (de 46% à 36 %).

Néanmoins, depuis 2017, la commune du Teich connaît une nouvelle augmentation de la production de logements collectifs de l'ordre de 520 logements.

D'une manière générale, la part de logements collectifs dans le parc de logement s'est accrue.

### *I-5.5 DES RESIDENCES PRINCIPALES DE GRANDES TAILLES*

En ce qui concerne la taille des logements, le Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En effet, en 2018, on dénombrait 66 % de logements de 4 pièces et plus. En revanche, les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient moins de 12% du parc.

| | résidences principales | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 et plus |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre** | **72 864** | 1 264 | 7 709 | 15 467 | 21 963 | 26 460 |
| | | **1,7%** | **10,6%** | **21,2%** | **30,1%** | **36,3%** |
| **LE TEICH** | **3 014** | 29 | 409 | 795 | 1 099 | 1 282 |
| | | **0,8%** | **11,3%** | **22,0%** | **30,4%** | **35,5%** |

*Source : INSEE, RGP 2018*

Ces éléments se vérifient également sur la commune du Teich où la sous-représentation des petits logements est également la règle (seulement 12 % du parc de logements correspondent à des T1 ou des T2).

Cette disparité de l'offre en logements engendre des problèmes de satisfaction des besoins pour les populations de primo-accédants qui souhaitent se maintenir sur la commune ou encore de personnes âgées.

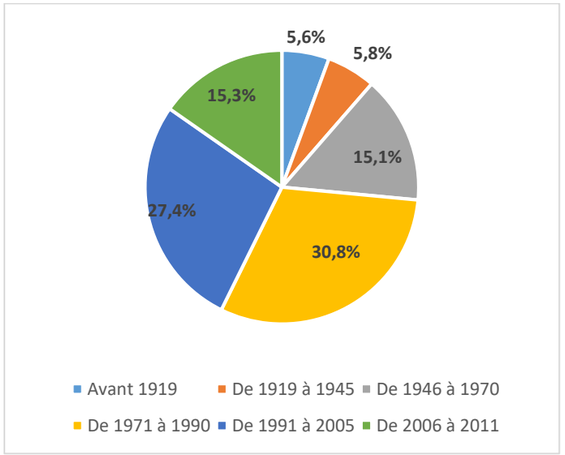
### *I-5.6 DES RESIDENCES PRINCIPALES PLUTOT RECENTES POUR LES COMMUNES DU SECTEUR SOUS PRESSION ET PLUTOT ANCIENNES POUR LES AUTRES*

En ce qui concerne l'âge du parc de logements sur le territoire du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre, celui-ci est plutôt récent. En effet, les constructions réalisées avant 1946 représentent moins de 12 % du parc. En revanche, celles réalisées depuis 1990 représentent 43 % de l'ensemble des logements existants.

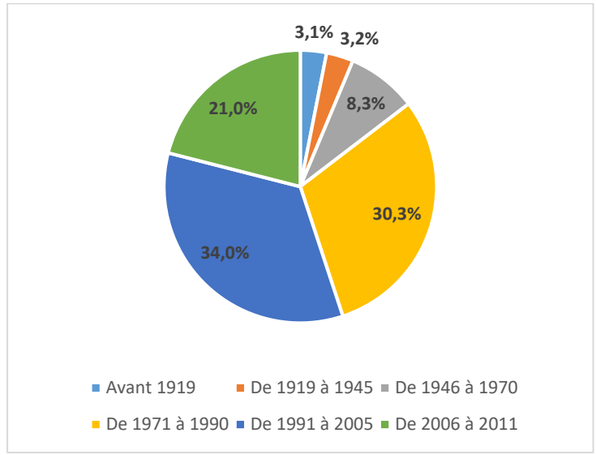
La commune du Teich est, au même titre que la plupart des communes situées sur le Bassin d'Arcachon, sous pression immobilière. Elle est donc caractérisée par un parc de logements relativement récent. En effet, 5 % des résidences principales ont été construites avant 1946 pour 61 % depuis 1990.

***Age du parc de logement en 2018***

***Bassin d'Arcachon -Val de l'Eyre***




***Le Teich***




*Source : INSEE, RGP 2018*

### *I-5.7 UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES*

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de l'ensemble du Bassin d'Arcachon que du Teich, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires.

| | Propriétaires | | Locataires | | Locataire HLM | | Logés à titre gratuit | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % | |
| ***Bassin d'Arcachon -Val de l'Eyre*** | 48 572 | 66,7% | 16 699 | 22,9% | 5 979 | 8,2% | 1 614 | 2,2% | 72 864 |
| ***LE TEICH*** | 2 239 | 61,9% | 820 | 22,8% | 497 | 13,7% | 59 | 1,6% | 3 615 |

*Source : INSEE, RGP 2018*

En 2018, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 66,7% du parc total du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre.

La commune du Teich se situait, quant à elle, légèrement en-dessous de cette moyenne (62%).

Le taux de locataires est comparable à celui de la moyenne de l'aire d'étude élargie. En effet, Le Teich comme l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre comptaient 23% de locataires.

Cependant, parmi les locataires, 14% correspondent à des de locataires de logements HLM alors que le taux de locataires HLM de l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre se situait à 8%.

A l'échelle de la COBAS, le Teich est la commune où la part des locataires HLM est la plus élevée.

Cependant, même si le nombre de locataires HLM est supérieur à la moyenne communautaire, la forte proportion de propriétaires induit un taux de rotation faible sur la commune et, par conséquent, une certaine stabilité dans le parc de logements. On constate en effet que, depuis 2008, la tendance sur l'occupation des logements n'a que très peu évoluée.

## I-5.8 LES ENJEUX INTERCOMMUNAUX EN MATIERE D'HABITAT ET LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL

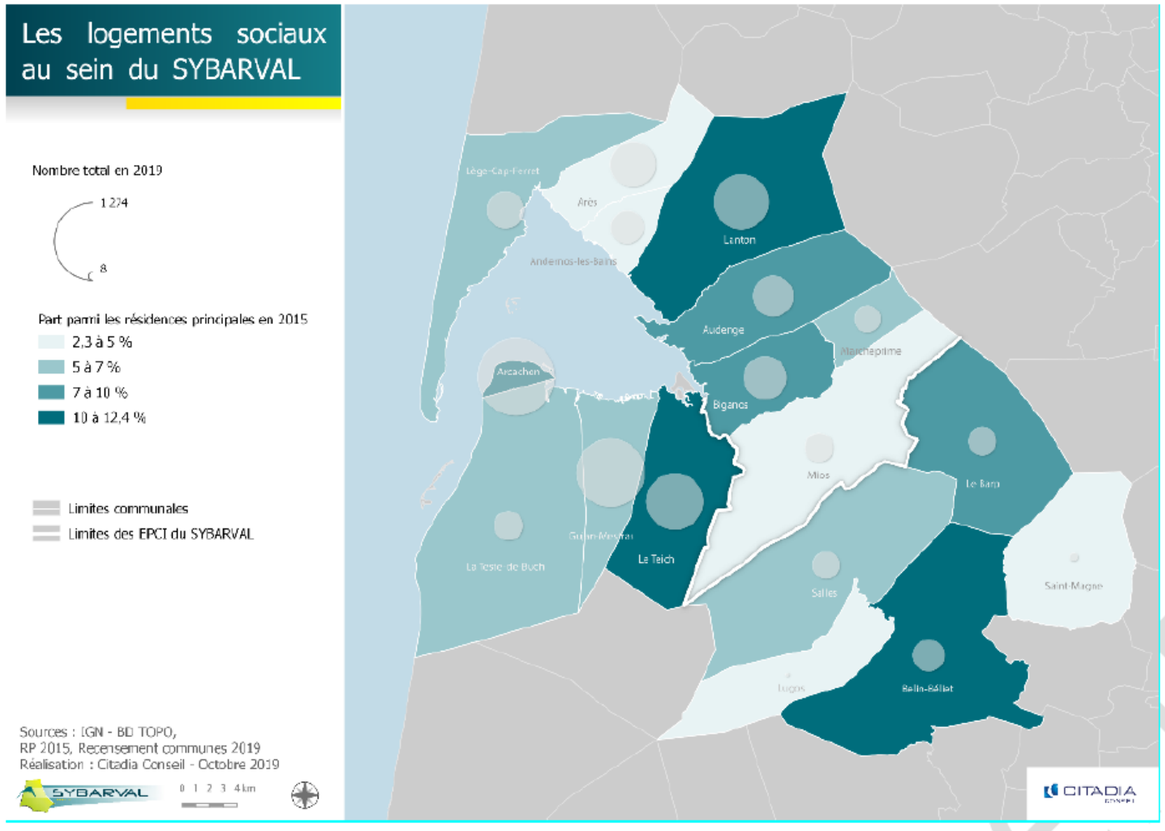
L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) fixe une part obligatoire de logements sociaux équivalente à 25% des résidences principales d'ici 2025 pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

A l'échelle du SYBARVAL, seule la COBAS est soumise à cet article. L'Etat a par ailleurs notifié à chacune des communes membres de l'EPCI les objectifs de production 2020-2022. Une nouvelle période triennale couvrira les objectifs 2023-2025.

La COBAN, si elle n'est pas encore soumise à la loi SRU, le sera dans le courant d'exécution du SCoT en raison de la forte croissance démographique en cours, en particulier sur les communes de Mios, Andernos-les-Bains et Biganos, qui atteindront assurément le seuil réglementaire des 15 000 habitants d'après les projections Omphale.

Malgré une croissance démographique moins forte, le Val de l'Eyre doit fixer des objectifs ambitieux afin de répondre aux besoins de la population, dont une proportion importante est éligible au logement social.

La loi 3DS promulguée le 21 février 2022 définit un nouveau cadre de production.




*L'évolution du parc de logements sociaux*

Les données suivantes sont issues de deux sources distinctes. La COBAS étant soumise à la loi SRU, les données transmises proviennent de l'inventaire SRU, qui recense chaque année l'ensemble des logements locatifs sociaux ou assimilés sur le territoire des communes entrant dans le champ de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Pour la COBAN et le Val de l'Eyre, les données sont issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

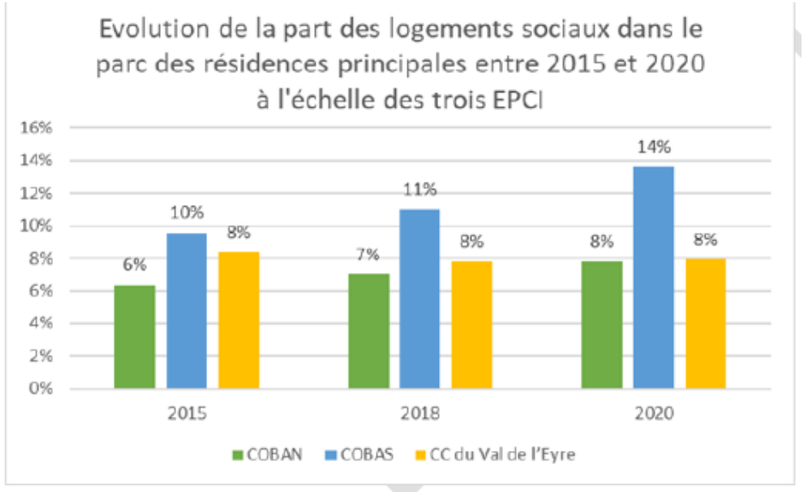
Entre 2015 et 2020, le parc de logements sociaux du territoire n'a eu de cesse de s'étoffer, avec +32% de logements supplémentaires sur la période.

Néanmoins, des disparités territoriales subsistent. Si les parcs de logements sociaux de la COBAN et de la COBAS se sont étoffés respectivement à hauteur de +30% et +39% entre 2015 et 2020, la CDC Val de l'Eyre réduit son parc depuis 2016. En effet, le parc de logement sociaux de l'EPCI reste peu développé. Bien que Belin-Béliet et Le Barp se distinguent légèrement, avec 9,41 % du parc de résidences principales composées de logements sociaux pour le Barp et 10,85% pour Belin-Beliet, les communes de Lugos et Saint Magne comptent moins de 2% de logements sociaux et cette proportion est en baisse depuis 2008 (PLUi-H Val de l'Eyre).

L'objectif de 20% fixé par le SCoT de 2013 en termes de production de logements sociaux ainsi que l'objectif de 25% fixé quant à lui par la loi SRU pour les intercommunalités concernées, se basent sur la part de logement sociaux dans le parc de résidence principales existant. L'articulation se fait dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT, avec les PLH, chargés de détailler le type de logement à produire.

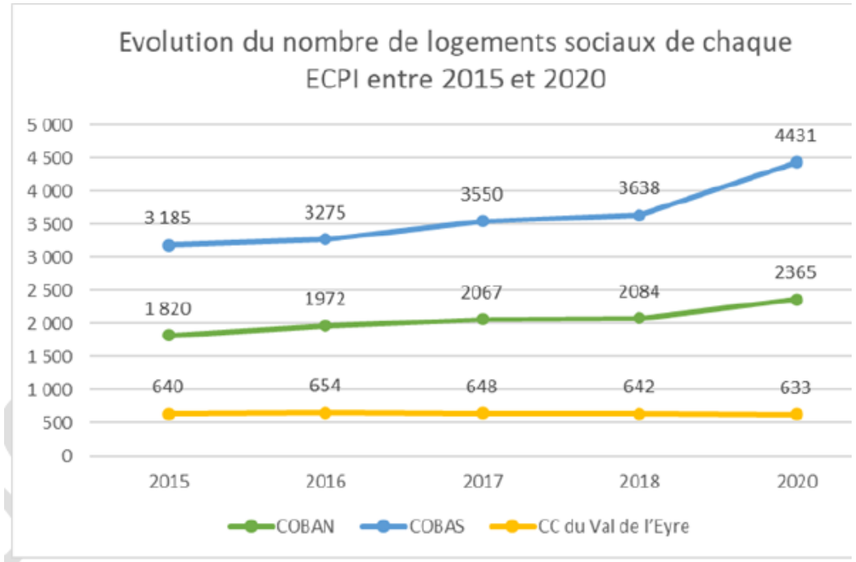
Ainsi, plus que l'analyse brute de leur effectif, l'étude de l'évolution de la part des logements sociaux dans le parc total permet d'appréhender le niveau d'équipement de chaque commune et d'anticiper leur capacité à répondre aux besoins à venir et aux objectifs fixé.

En 2020 à l'échelle du SYBARVAL, 11% du parc de résidences principales est composé de logements sociaux, soit une hausse de trois points de pourcentage par rapport à 2015 (8%). Une croissance néanmoins inégale entre les trois EPCI par la loi.




*Source : RPLS, INSEE 2020 et répertoire SRU*

Les communes de la COBAS, soumises à la loi SRU, doivent atteindre une part équivalente à 25% de logement sociaux dans leurs parcs de résidences principales d'ici à 2025.




*Source : RPLS 2020 et inventaire SRU (COBAS)*

Avec une croissance équivalente à +4 points de pourcentage en cinq ans, le développement du parc social de l'EPCI doit se faire dans une logique de rattrapage des objectifs triennaux des quatre communes membres. Pour atteindre l'objectif légal, elle devra doubler sa production de logements sociaux au cours des cinq prochaines années.

La COBAN, qui n'est pas soumise à la loi SRU mais devra s'y conformer prochainement au regard de la croissance démographique en cours sur plusieurs de ses communes, doit poursuivre ce même objectif de 25% en 2040 afin d'anticiper les futures règles imposant un rattrapage, voire une carence contraignante. Entre 2015 et 2020, la part des logements sociaux dans le parc total de l'EPCI a augmenté de seulement deux points de pourcentage, une croissance qui doit donc être accentuée pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Le PLH de la COBAN prévoit « un développement du parc social en accord avec les besoins recensés en volume et en typologie et ceci prioritairement à proximité des centres-villes structurants qui bénéficient de la proximité des commerces, transports, équipements, et conformément aux orientations également définies dans les documents cadres. Il sera également important de privilégier l'acquisition-amélioration, le conventionnement du parc privé et le parc de pays en appui des projets de revitalisation, tout en maintenant en état le parc public existant afin de garantir son attractivité ».

Pour le Val de l'Eyre, l'objectif est autant quantitatif que qualitatif. Si le développement d'une plus large offre de logements sociaux permet de répondre aux besoins d'une part importante de la population qui y est éligible, leur réalisation doit surtout porter sur des opérations ciblées dans une logique d'anticipation et d'accompagnement des populations les plus vulnérables, en particulier les jeunes. Le PLH du Val de l'Eyre prévoit de cibler la production locative sociale sur les produits PLUS et PLAI qui représentent une offre abordable cohérente avec les besoins du territoire.

A l'échelle des trois EPCI, l'atteinte des objectifs fixés par loi et le SCoT doit s'opérer en cohérence avec le profil des ménages présents sur le territoire, et celui des ménages à venir.

*Répondre à la demande de logement social*

A l'échelle du SYBARVAL, le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 5 237 demandes de logement social au 1er janvier 2021 pour 555 demandes satisfaites au cours de l'année 2020.

Le tableau ci-dessous reprend le détail des chiffres extraits du SNE par EPCI :

*Source : Système National d'Enregistrement (SNE), 2020*

| | Nombre de demandes de logement social au 01/01/2021 | Nombre d'attribution au cours de l'année 2020 | Taux de tension |
|---|---|---|---|
| **COBAS** | 2953 | 350 | 8,44 |
| **COBAN** | 1919 | 168 | 11,42 |
| **CC Val de l'Eyre** | 365 | 37 | 9,86 |
| **TOTAL SYBARVAL** | 5237 | 555 | 9,44 |

La tension locative permet d'estimer la différence entre la demande et l'offre de logements sociaux sur un territoire. Plus celle-ci est élevée, plus il est difficile pour les habitants d'accéder à la location d'un logement. Le taux de tension du territoire, équivalent à 9,44 demandes pour un logement, est supérieur à la moyenne Girondine (6,7).

Il existe trois grands critères imposés lors des demandes de logement social : le plafond de ressource, la composition familiale et la taille du logement. Les données rendues disponibles par le SNE en 2020 permettent de dresser le profil de la demande type sur le territoire du SYBARVAL. Ainsi, 57,1% des demandes concernent des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (11 531 maximum pour une personne seule), 52% concernent des personnes isolées et 72,6% de la demande porte sur des petits logements (T2/T3).

Les ménages en demande de logement social de la COBAS sont plus âgés que la moyenne Girondine : si la majorité des demandeurs de l'EPCI a entre 30 et 50 ans (43%), 21% des demandeurs sont âgés de plus de 60 ans, et 18% sont retraités. La moitié des demandes émanent de personnes isolées. De la même manière, 47% de la demande se porte sur des très petits logements de type 1 ou 2 (source : DDMT, SNE). Parallèlement à l'objectif quantitatif de renforcement du parc, la COBAS doit adapter celui-ci au profil des demandeurs, plus âgés et isolés que dans le reste du territoire.

Sur la COBAN, les plus fortes demandes concernent les personnes isolées (925 demandes, soit 48% des demandes), viennent ensuite les demandes de personnes isolées avec une personne à charge (274 demandes). Ainsi, environ 72% des demandes portent sur les T2 et T3, correspondant à ces profils. Même si le territoire n'est pas soumis au champ d'application de l'article 55, le PLH doit prévoir un développement du parc social prioritairement axé sur des logements à proximité des centres-villes et des services nécessaires aux besoins de ces personnes isolées ou avec une personne à charge.

De la même manière, les plus fortes demandes dans le Val de l'Eyre concernent les personnes isolées (161 demandes, soit 44% des demandes). Viennent ensuite les demandes de personnes isolées avec 2 personnes à charge (53 demandes) puis les demandes de personnes isolées avec 1 personne à charge (47 demandes). Ainsi, 68% des demandes portent sur les T2 et T3, une caractéristique qui s'explique vraisemblablement par la structure du parc social qui comprend peu de petits logements.

## NOMBRE DE LOGEMENTS EN RESIDENCES PAR TYPE DE LOGEMENT DE 2006 A 2022
## (au 13/05/2022)

| nom de la résidence ou promoteur | TYPE DE LOGEMENT | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | T1 | | T2 | | T3 | | T4 | | T5 | | dont logements sociaux (typologie non connue) | TOTAL |
| | Social | autre | Social | autre | Social | autre | Social | autre | Social | autre | | |
| Le Hameau des Tilleuls (P. PICHET) | | 1 | | 35 | | 31 | | 12 | | | 19 | 79 |
| Abeilley (Gironde Habitat) | | | 5 | | 13 | | 14 | | | | | 32 |
| Le Hameau de Jeangard (CLAVERIE) | | | | 8 | | 19 | | 14 | | 2 | 20 | 43 |
| L'étoile tchanquée (LASSERRE) | | | | | | 14 | | 7 | | | | 21 |
| Le Clos du littoral (LASSERRE) | | | | | | 6 | | 8 | | | | 14 |
| sccv L'Escurial (BOULESTEIX A.) | | 1 | | 5 | | 6 | | | | | | 12 |
| Le Clos Mathega (LLEYS) | | | | 24 | | 33 | | | | | 17 | 57 |
| Le Domaine de Marthias (P. PICHET) | | 6 | | 47 | | 15 | | | | | 17 | 68 |
| Le Domaine du Marquisat (Sarl KAUFMAN et BRAUD) | | | | 25 | | 32 | | | | | 15 | 57 |
| SNC 4 rue de l'industrie | | | 2 | 10 | 2 | 8 | 3 | 2 | | | | 27 |
| Holding Humani Flor | | | | | | | | 8 | | | | 8 |
| Domaine de la Petite Forêt (SCI Immo Placements) | 6 | | 25 | | 37 | | 8 | | | | | 76 |
| Sarl Sté des Terrasses | | | 14 | | 18 | | 4 | | 1 | | | 37 |
| Résidence l'Orée du Parc (SAS B3L) | | 2 | | 19 | | 37 | | 8 | | | 28 | 66 |
| Résidence cœur de ville | 1 | | 9 | 17 | 3 | 14 | 1 | 1 | | | | 46 |
| SCCV Le Teich rue des fleurs | | | | 7 | | 8 | | | | | | 15 |
| SNC CIRMAD (logements intergénérationnels) | | | 14 | | 21 | | 7 | | 2 | | | 44 |
| SCCV rue de Nezer (Pichet) | | | | 17 | | 18 | | | | | | 35 |
| Domofrance | | | 13 | | 19 | | | | | | | 32 |
| SAS AFC Promotion | | 1 | | 1 | | 2 | | | | | | 4 |
| SAS AFC Promotion | | 2 | 8 | 19 | 4 | 8 | 1 | | | | | 42 |
| SCCV Les Sénioriales en ville du Teich | | 6 | | 94 | | 9 | | | | | | 109 |
| IMMO Placements | | 2 | | 54 | | 19 | | | | | | 75 |
| Domofrance | | | | | 3 | | 3 | | | | | 6 |
| | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL logements sociaux** | 7 | | 90 | | 120 | | 41 | | 3 | | 116 | 377 |
| **TOTAL autres logements** | | 21 | | 382 | | 279 | | 60 | | 2 | | 744 |
| **TOTAL GENERAL (logements sociaux sans typologie déduits)** | | | | | | | | | | | | 1 005 |

Source : mairie du Teich

Afin de répondre aux enjeux liés à l'habitat et plus particulièrement à l'offre en matière de logements locatifs sociaux, la COBAS a engagé la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021.

L'objectif du PLH est de poursuivre cet effort afin de répondre aux exigences réglementaires de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLH a établi 4 orientations générales à l'échelle des quatre communes membres :

- *ORIENTATION 1 : ASSURER, AU SEIN D'UN VOLUME DE PRODUCTION MAITRISE, LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS AFIN D'OFFRIR UNE REPONSE A TOUTES LES CATEGORIES DE MENAGES DU TERRITOIRE, EN PARTICULIER AUX MENAGES LES PLUS EXPOSES*
- *ORIENTATION 2 : INVESTIR LE PARC EXISTANT EN METTANT EN PLACE UNE INTERVENTION « JUSTEMENT » CALIBREE*
- *ORIENTATION 3 : ORGANISER L'INFORMATION DES HABITANTS SUR LES DIFFERENTS ASPECTS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT*
- *ORIENTATION 4 : ANIMER LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN LIEN ETROIT AVEC LES COMMUNES ET LES PARTENAIRES*

Pour répondre à la 1ère orientation, la COBAS visait ainsi un objectif de production de 570 logements par an environ, décliné de la façon suivante :

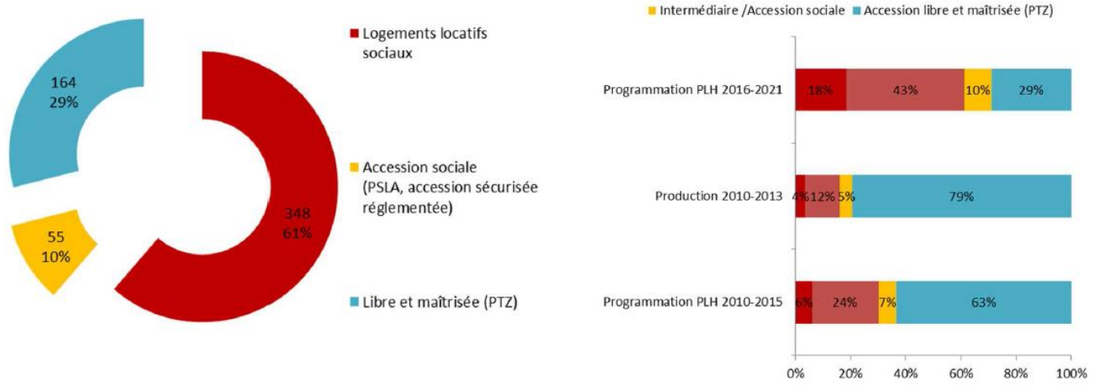
| Objectifs 2016-2021 | Résidences principales supplémentaires | **Logements locatifs sociaux** | PLAI / conventionné très social | PLUS/ conventionné social | **Accession sociale (PSLA, accession sécurisée réglementée)** | Libre et maîtrisée (PTZ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arcachon | 576 | **450** | 135 | 315 | **30** | 96 |
| Gujan-Mestras | 1131 | **800** | 240 | 560 | **120** | 211 |
| Le Teich | 538 | **200** | 60 | 140 | **60** | 278 |
| La Teste-de-Buch | 1161 | **640** | 192 | 448 | **120** | 401 |
| **COBAS** | **3406** | **2090** | **627** | **1463** | **330** | **986** |

| Objectifs annuels | Résidences principales supplémentaires | **Logements locatifs sociaux** | PLAI / conventionné très social | PLUS/ conventionné social | **Accession sociale (PSLA, accession sécurisée réglementée)** | Libre et maîtrisée (PTZ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arcachon | 96 | **75** | 23 | 53 | **5** | 16 |
| Gujan-Mestras | 188 | **133** | 40 | 93 | **20** | 35 |
| Le Teich | 90 | **33** | 10 | 23 | **10** | 46 |
| La Teste-de-Buch | 194 | **107** | 32 | 75 | **20** | 67 |
| **COBAS** | **568** | **348** | **105** | **244** | **55** | **164** |

*Source : PLH 2016-2021, COBAS*

Avec ce scenario, les élus de la COBAS ambitionnent que 71% de l'offre de résidences principales supplémentaire des six prochaines années corresponde à de l'offre régulée : 61% en locatif social et 10% en accession sociale.

Les objectifs suivants équivalent à la réalisation de plus de 75% des objectifs SRU (2 782 logements entre 2016 et 2022) tels qu'initialement proposés par les services de l'État. Ils représentent une multiplication de la production annuelle de logements locatifs sociaux par 2,5 en comparaison des rythmes observés sur la période du précédent PLH *(Cf. Diagnostic PLH)* qui avait déjà vu la production multipliée par 2, preuve que les élus de la COBAS sont prêts, de nouveau, à faire des efforts conséquents.



## *I-5.9 UN NIVEAU DE REVENU PLUS ELEVE QUE LA MOYENNE DU DEPARTEMENT*

Les deux cartes suivantes montrent que les foyers du territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre disposent de revenus plus élevés que la moyenne départementale. En effet, le revenu fiscal moyen par ménage de l'aire d'étude est de 23 790€ alors que celui de l'ensemble du département de la gironde est de 20 801€.

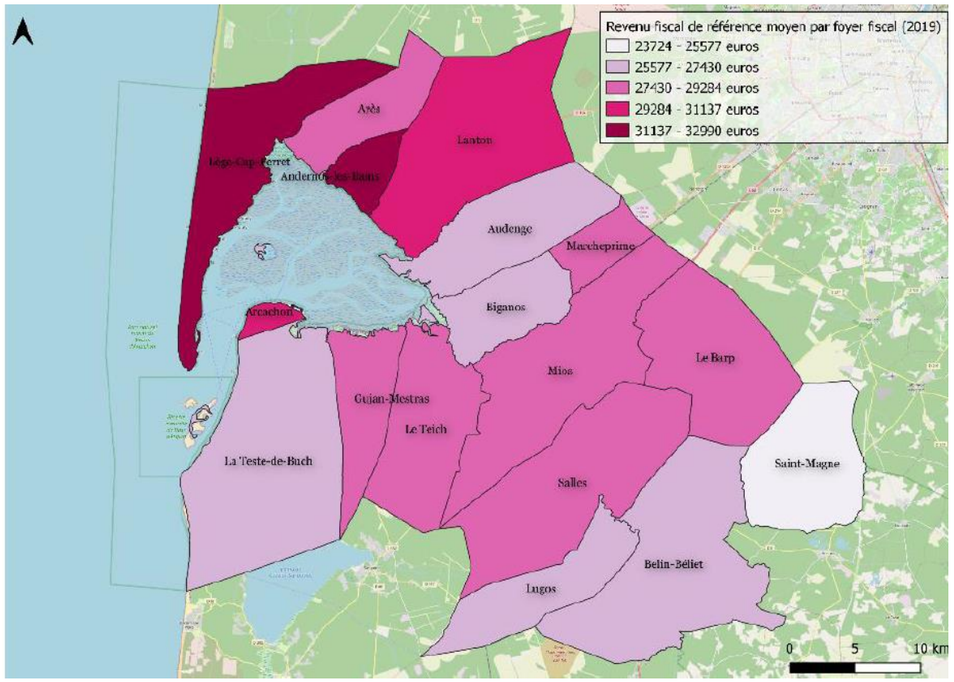
En effet, le revenu fiscal médian des foyers de l'ensemble des communes est supérieur à 20 000 €/an.

Pour autant, 36% des foyers n'étaient pas imposables en 2019.

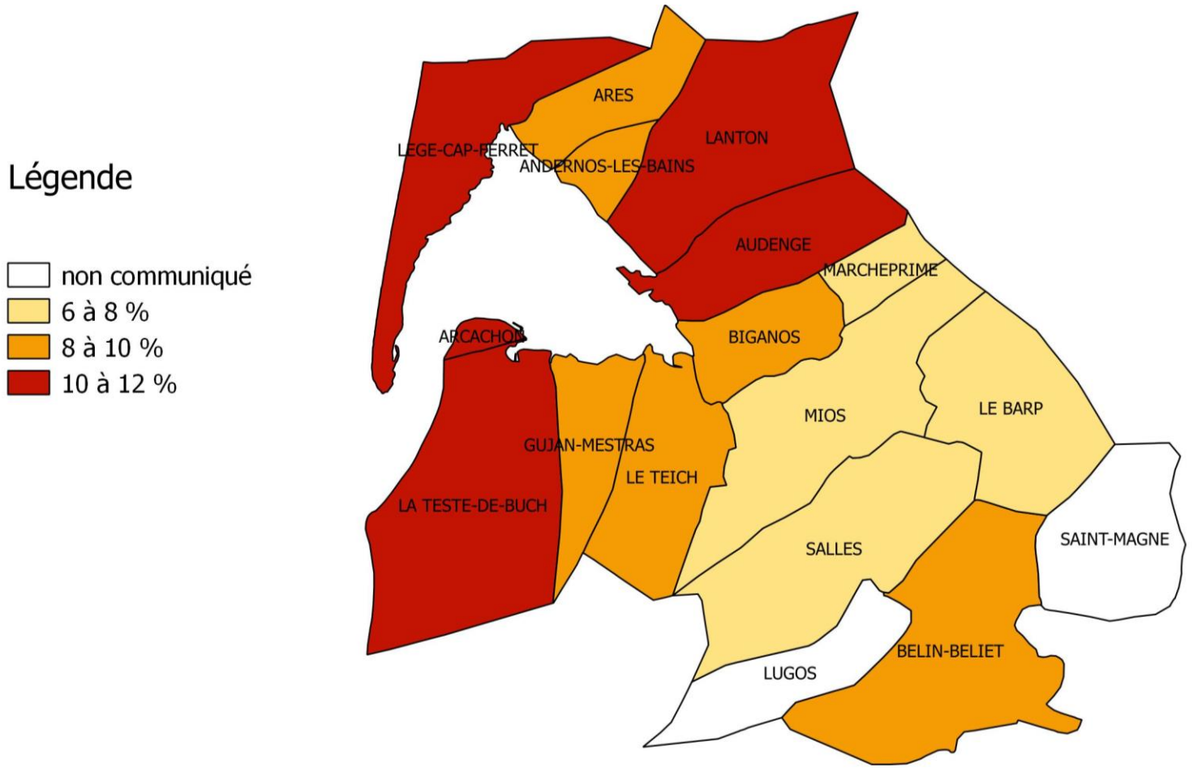
Cette situation est à rapprocher du niveau de charge foncière de plus en plus élevée sur le territoire *(cf page suivante)* et par conséquent des difficultés pour de plus en plus de ménages de trouver un logement adapté à leurs revenus.

Un des enjeux de la présente révision du PLU consistera à promouvoir une diversité des logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, y compris les plus modestes.

**REVENU FISCAL DE REFERENCE MOYEN PAR FOYER EN 2019**



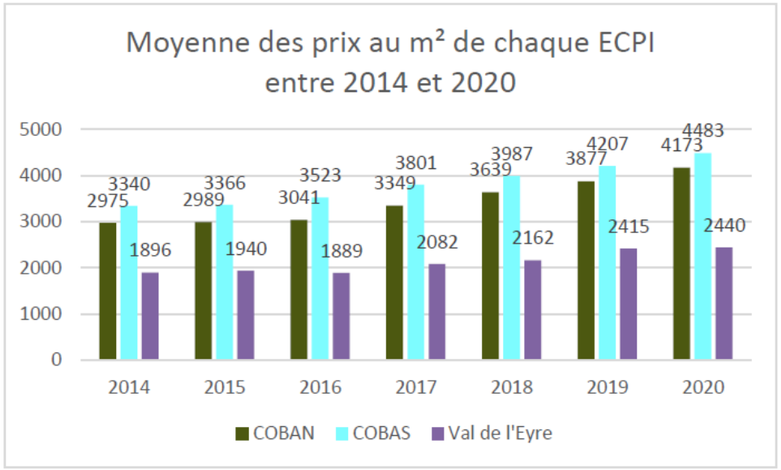

**TAUX DE PAUVRETE EN 2019**



## *I-5.10 ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER*

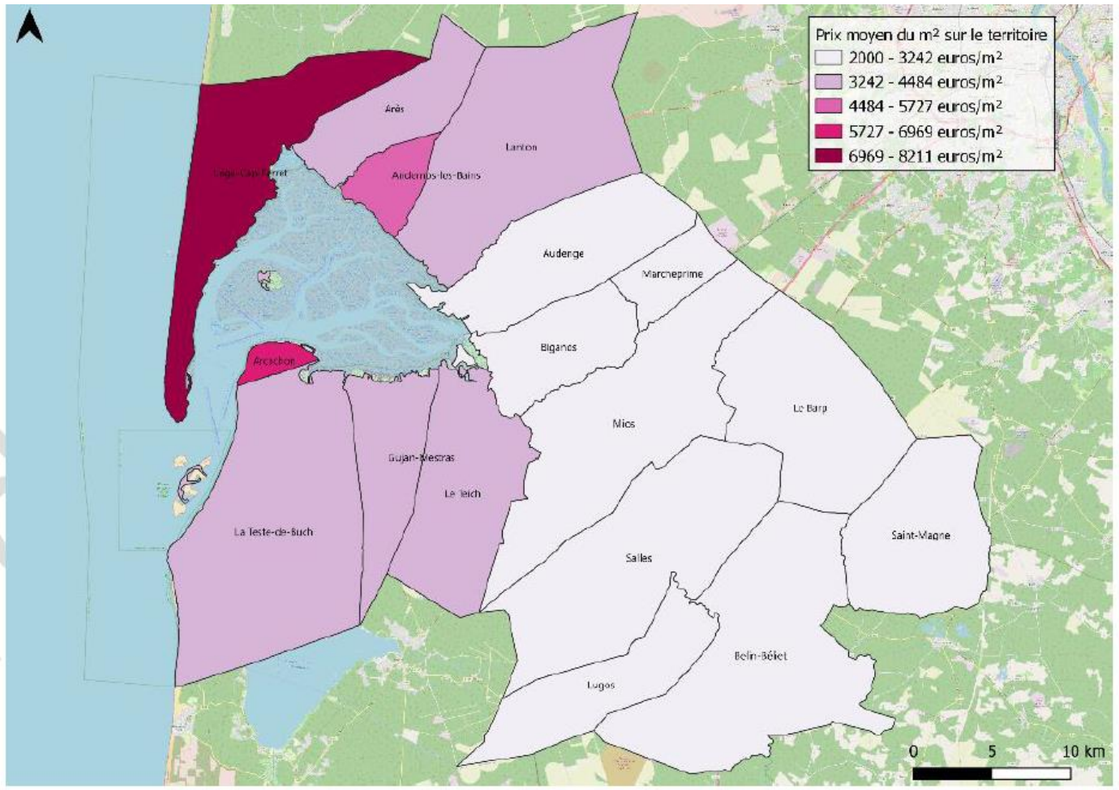
La carte ci-dessous présente le prix médian d'une maison sur le secteur du Bassin d'Arcachon.

Sans surprise, la frange littorale et la proximité du bassin d'Arcachon sont très recherchées par les ménages, entrainant des prix de l'immobilier et du foncier élevés, en lien avec une pression foncière forte. Les prix plus accessibles en rétro-littoral le rendent plus attractif auprès des familles et jeunes actifs.




Comme le montre l'analyse des prix dans le tableau ci-dessous, le panel des prix est très large, les moyennes pouvant être jusqu'à 3,5 fois plus élevées dans les communes littorales les plus prisées.

Conserver une offre de logements abordables au sein de chaque commune permettra d'être attractif pour des ménages à différents niveaux de revenus, et ainsi maintenir un certain niveau de mixité sociale autour du bassin.




*Source : Chambre régionale des notaires*

| Commune | Prix médian en 2020 |
|---|---|
| ANDERNOS-LES-BAINS | 4508,93 |
| ARES | 3928,57 |
| LANTON | 3945,53 |
| LEGE-CAP-FERRET | 8211,43 |
| AUDENGE | 3205,13 |
| BIGANOS | 3133,86 |
| MIOS | 3239,44 |
| MARCHEPRIME | 3214,29 |
| ARCACHON | 6497,25 |
| GUJAN-MESTRAS | 3809,52 |
| LE TEICH | 3380,95 |
| LA TESTE-DE-BUCH | 4244,19 |
| LE BARP | 2854,84 |
| BELIN-BELIET | 2539,22 |
| LUGOS | 2082,5 |
| SAINT-MAGNE | 1999,6 |
| SALLES | 2725,74 |

## *I-5.11 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE*

La Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit que les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et impose aux communes de plus de 5 000 habitants de figurer au Schéma Départemental.

Ce document prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires de passage, des aires permanentes d'accueil, et des terrains locatifs familiaux, leur capacité et la nature des actions à caractère social (scolarisation des enfants, accès aux soins) destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

En Gironde, le Schéma Départemental des Gens du Voyage prévoit la mise en œuvre d'une politique locale d'accueil et de stationnement pour cette population. Ce Schéma a été approuvé le 1er octobre 2019.

La commune du Teich dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 13 emplacements.

La commune est donc en conformité avec les dispositions du Schéma Départemental des Gens du Voyage.

Cette aire d'accueil est située allée de Sylvabelle.

# I.6. BILAN DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN HABITAT

## *I-6.1 UN MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN QUI A EVOLUE AU FIL DU TEMPS*

Comme la plupart des communes du Bassin d'Arcachon, Le Teich est historiquement une modeste commune rurale. Elle a connu deux types de développement parallèles, favorisés par les bonnes conditions de desserte et de liaison.

Ainsi, le bourg rural d'origine, très peu dense, s'était développé autour des deux principales voies de communication : la Route Nationale et la voie ferrée Bordeaux-La Teste, l'une des premières crées en France, sous Napoléon III. Il était conforté par quelques petits hameaux : Camps, Lamothe et Balanos, quartier forestier de type landais.

La commune a connu un développement balnéaire depuis la deuxième moitié du XIXè siècle, sous la forme de petites maisons de type arcachonnais destinées aux loisirs ou à la retraite, qui se sont greffées sur le bourg rural.

L'essor touristique du Sud Bassin et la saturation des principaux sites attractifs du secteur ont amplifié ce phénomène depuis le début des années 60.

Mais la proportion de résidences secondaires est demeurée très faible par rapport au nombre total de logements puisqu'elle ne représente que 6 % (taux inférieur à la moyenne départementale alors que la commune borde le Bassin)[1].

A plus grande échelle, le phénomène s'est reproduit pour les résidences principales.

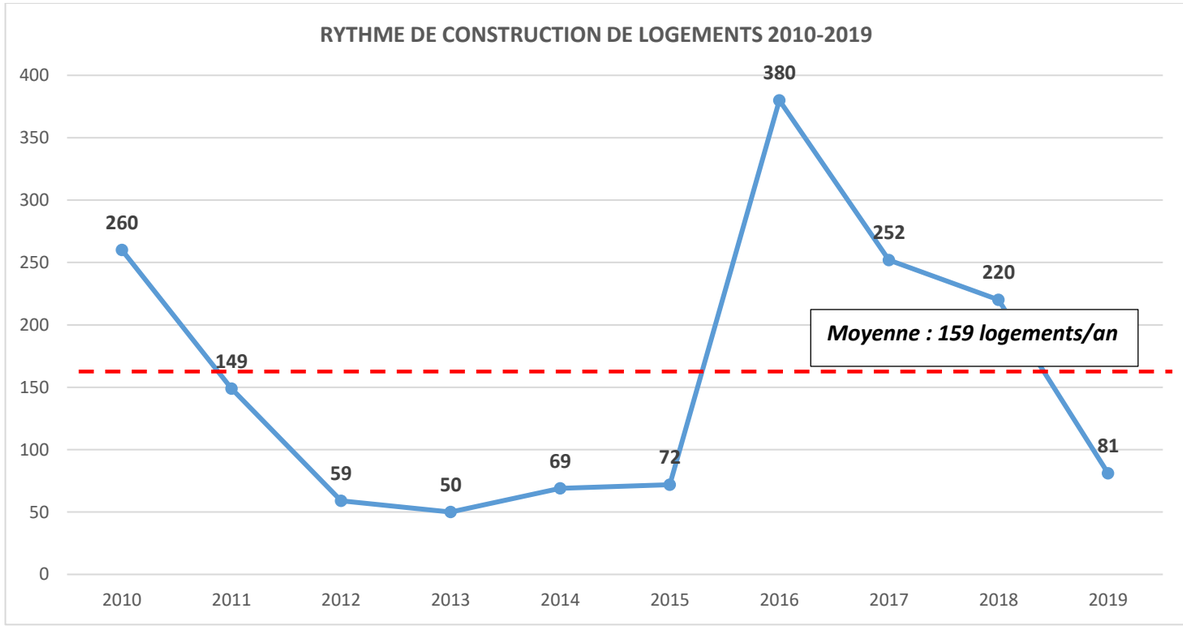
Le prix des terrains sur la commune moins élevé que sur les communes balnéaires et l'amélioration des conditions de desserte, avec le rythme régulier des navettes S.N.C.F. et l'ouverture de la voie directe ont suscité un développement de l'habitat permanent qui s'est considérablement accéléré dans les années 90 et a connu un boom sans précédent depuis le début des années 2000.

## *I-6.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU*

### ➢ Exploitation du fichier Sit@tel2

Sur la base des logements commencés sur les 10 années connues du fichier Sit@tel2 on peut constater les tendances suivantes :

- ✓ Après une année de dynamique immobilière soutenue en 2015, le rythme de constructions sur la commune du Teich a baissé de manière constante
- ✓ L'année 2016 correspond à un pic de création de logements
- ✓ Le graphique ci-dessous montre bien les effets de la crise immobilière qui se traduit par une baisse significative des mises en chantier entre 2010 et 2015
- ✓ En effet, on peut constater que la moyenne des logements commencés entre 2010 et 2015 était de 110 logements par an.
- ✓ En 2015, la commune a connu une augmentation très importante des logements commencés : 380 logements
- ✓ A partir de 2015, la production annuelle moyenne de logements est retombée à 184 logements par an.
- ✓ Sur l'ensemble de la période 2010-2019, la production annuelle moyenne de logements est de 159 logements/an.



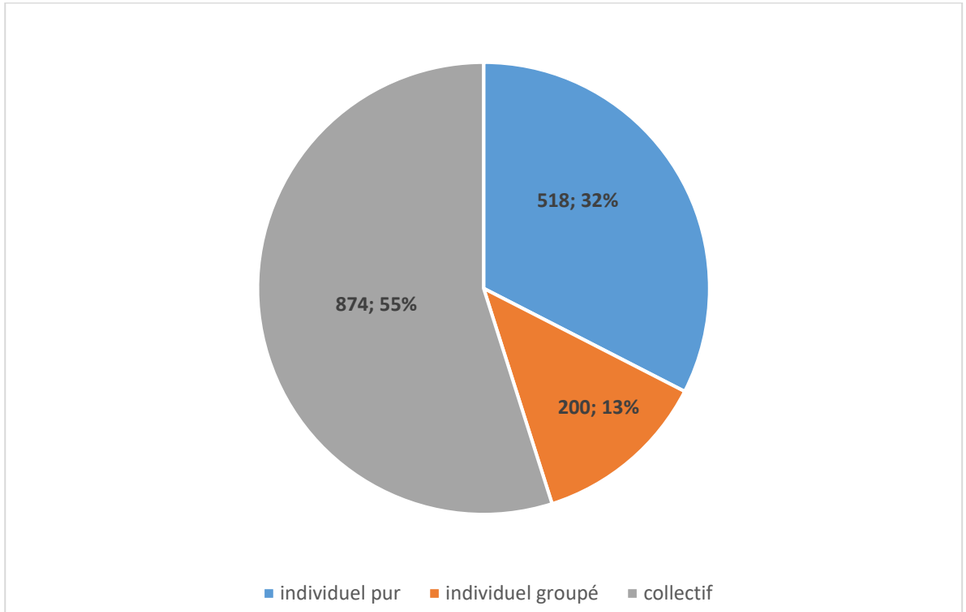

*Source : Sit@del2 - Logements commencés (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021*

[1] Sources : PLH de la COBAS

Le graphique ci-après permet d'apprécier la part de chaque type de logements (individuels purs, groupés, collectifs et en résidence) parmi les 1 592 logements commencés entre 2010 et 2019 :

- La proportion élevée de l'habitat collectif qui représente désormais 55% du total de logements commencés soit plus d'un logement sur deux,
- La part encore importante de l'habitat individuel pur (32%)
- La part non négligeable de l'habitat groupé (13 %)

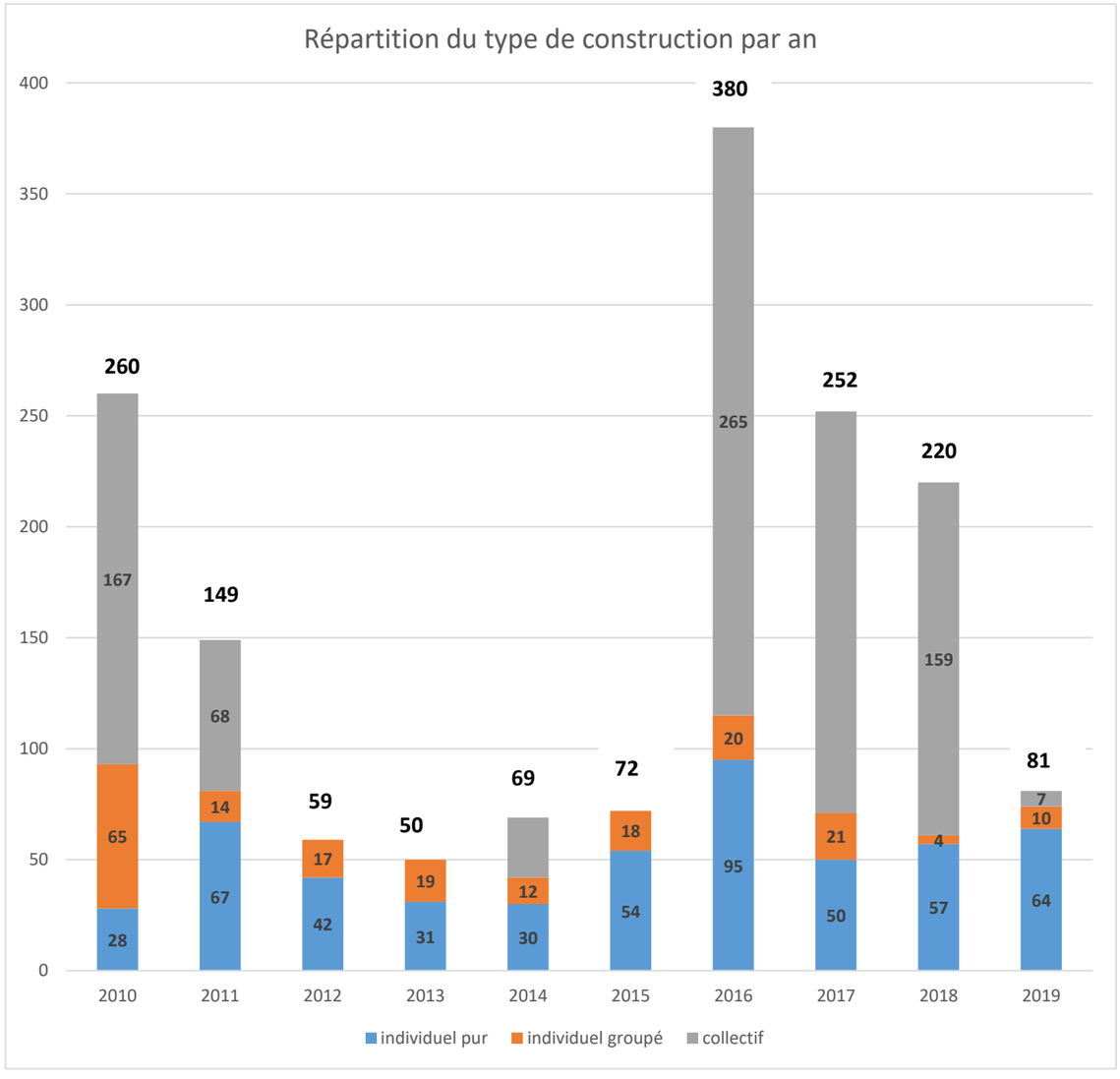
**REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR TYPES 2010-2019**




*Source : Sit@del2 - Logements commencés (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021*

L'histogramme ci-dessous permet d'apprécier la répartition de la production de logements par type de construction et de dégager des tendances :

- Un rythme assez constant de production de logements collectifs
- Un pic de production de logements individuels groupés et collectifs en 2016
- Une certaine mixité de type de logements sur l'ensemble de la période.




*Source : Sit@del2 - Logements commencés (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021*

## *I-6.3 ANALYSE DES DIVISIONS FONCIERES ENTRE 2009 ET 2018*

Cette analyse dresse un état des lieux du processus de division parcellaire au cours de la dernière décennie et annonce la tendance des prochaines années, permettant ainsi de mieux appréhender et encadrer le phénomène afin d'en faire l'outil d'une densification maîtrisée.

Le Teich est une commune située sur la rive sud du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 7.730 habitants pour une superficie de 87 km², soit une densité de population de 89 hab./km².

Sur une période de 10 ans[1], on observe une croissance de population de 1.682 habitants et une augmentation du parc de 1.274 logements.

La création de 369 logements issus de 237 divisions parcellaires illustre la densification à l'oeuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 23% des logements produits il ne correspond qu'à 8% du parc total de logements communal.

Ce sont ainsi 37 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 800 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 2.200 m²).

Plus qu'une densification du territoire, ce processus induit une évolution de la morphologie urbaine avec près de 2/3 des divisions parcellaires réalisées en drapeau, soit en deuxième rang par rapport à la voie.

*N.B. : Constat d'un nombre important de divisions issues de parcelle non bâtie (non prises en compte dans cette étude).*

*Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (2 parcelles concernées).*

*[1] 2006-2016 : Dernières données arrêtées par l'INSEE*

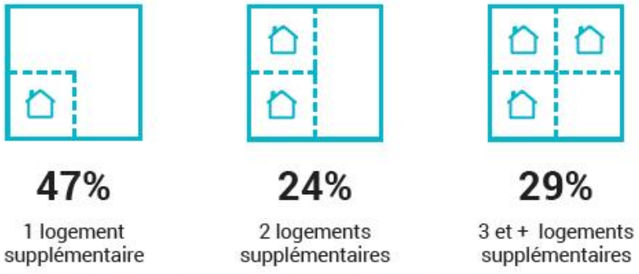
## Nombre de lots/logements produits par division parcellaire entre 2009 et 2018

Au cours de cette décennie, la commune compte en moyenne 37 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations du rythme de production.

En 2012, la commune observe une nette augmentation induite par la mise en place de la réglementation thermique RT2012 qui impose une limitation de la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à l'échéance du 31 janvier 2012. Celle-ci génère ainsi un accroissement des dépôts de permis de construire et indirectement des divisions parcellaires.

Passée la mise en application de cette norme, le phénomène de division parcellaire diminue de plus de moitié au cours de l'année 2013.

L'application de la loi ALUR de 2014 produit une nouvelle hausse du phénomène avec la suppression de la taille minimale de terrain et du Coefficient d'Occupation des Sol dans le réglement du PLU. On assiste alors à une augmentation record sur le territoire avec près de 60 divisions pour l'année 2015.
Enfin, la baisse des divisions dès 2016 correspond à la mise en révision du PLU et à la possibilité d'opposer des sursis à statuer aux projets de division incompatibles avec les nouvelles orientations du futur PLU. On assiste alors à une baisse régulière et soutenue du nombre de divisions entre 2015 et 2018.



## Les divisions parcellaires observées entre 2009 et 2018 dans le centre-bourg

## *I-6.4 ANALYSE DES LOTISSEMENTS*

**LOTISSEMENTS**

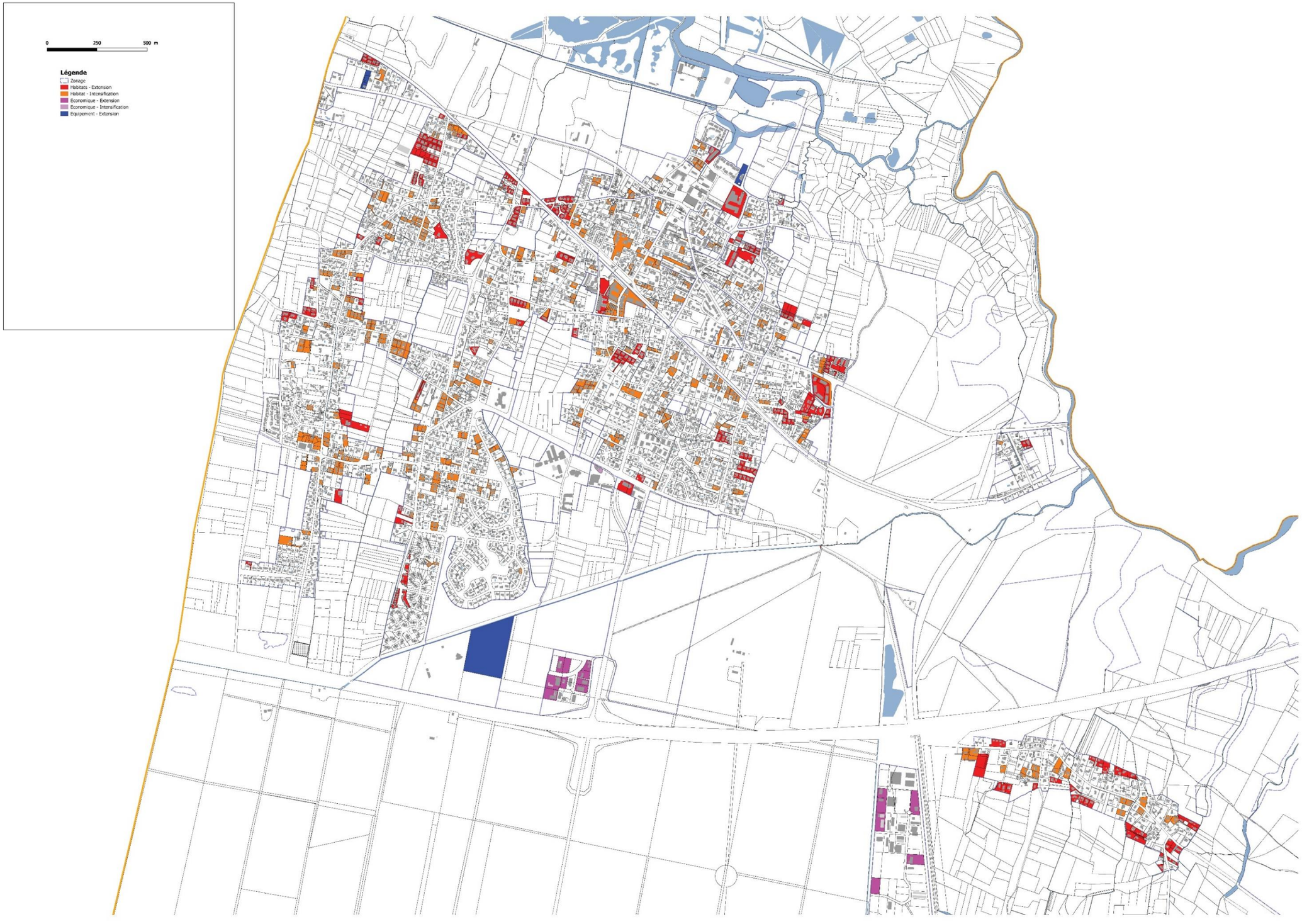
| Année de création | références cadastrales | Coordonnées du lotisseur | Vocation | Nom du lotissement | superficie | Nombre de lots | Superficie moyenne des lots | Prix moyen par Lot | lots restant à la vente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | BT 12 | MT Immobilier Sarl - 9 Avenue de la Côte d'Argent-GUJAN-MESTRAS | habitat | Le Clos de Lafitte | 7 319 m² | 6 | 800 m² | | 0 |
| | CD 74-75-CN 2 | Sarl Promobat-20/24 Avenue de la Gare- 33600 PESSAC | Activités tertiaires | Technoparc | 94 914 m² | 26 | 2 000 m² | | 0 |
| | BL 153 | GROBOST-105 Avenue de Canejan-33600 PESSAC | habitat | - | 2 100 m² | 3 | | | 0 |
| 2008 | CS 119 | SARL BLN-1 Impasse Perron-33830 LUGOS | habitat | - | | | | | 0 |
| 2009 | BK 113 | BAURE Jean-Bd de la Plage-33120 ARCACHON | habitat | - | 3 511 m² | 4 | | | 0 |
| 2010 | CH 21 | DU PERRIER DE LARSAN Nicole-Bd du Général Leclerc-92200 NEUILLY SUR SEINE | habitat | Marthias | 2 565 m² | 5 | 500 m² | | 0 |
| | BH 3-BI 38-BI 98 | VILLIEN DE GABIOLE Pierre Erick-Avenue de la Côte d'Argent-LE TEICH | habitat | Le Triangle des Castaings | 9 979 m² | 14 | 500 m² | | 0 |
| | CE 73 | LAFARGUE Cyril-Place de l'Hôtel de Ville-33450 SAINT-LOUBES | habitat | Le Square des Coquelicots | 4 195 m² | 5 | 600 m² | | 0 |
| 2011 | BM 93 | ARGUIN Promotion- Av. de Lattre de Tassigny-GUJAN-MESTRAS | habitat | La Scierie | 4 059 m² | 6 | 550 m² | | 0 |
| | BN 84-85 | Sci Immo Placements-Rue Pierre Duhem-33000 BORDEAUX | habitat | Le Domaine de la Petite Forêt | 32 898 m² | 19 | | | 0 |
| 2012 | CE 85-86-87 | VILLETORTE Michel-Rue de Française-LE TEICH | habitat | Le Hameau de Mourey | 7 073 m² | 8 | 500 m² | | 0 |
| | CR 90 | BIREMONT Bernard-Rue du Moulin-LE TEICH | habitat | La Berle | 6 543 m² | 5 | 1 000 m² (Balanos) | | 0 |
| 2014 | BO 14-291 | Sral BEOLETTO-Avenue Pasteur- 33185 LE HAILLAN | habitat | Le Bois des Fauvettes | 14 838 m² | 10 | 650 m² | | 0 |
| 2015 | CF 59, 75, 79 | SNC FONCIER CONSEIL-20 Avenue de Pythagore-33700 MERIGNAC | habitat | Les Chênes | 18 137 m² | 25 | 462 m² | 210 €/m² (zone UC) | 0 |
| | BG 140 | Sarl SOCAFIM-8 Allée de Cazaux-ARCACHON | habitat | Les Prés Fleuris | 5 049 m² | 5 | 508 m² | 245 €/m² (zone UB) | 0 |
| | BK 112 | SAS SGE Foncière Aménagemenent-10 Avenue de l'Eglise Romane-33370 ARTIGUES près BORDEAUX | habitat | Les Aoubas | 2 532 m² | 4 | 482 m² | 256 €/m² (zone UC) | 0 |
| | BM 167 et 263 | CAZAUX Catherine-33 route de Craque-33380 MIOS | habitat | Cazaux | 2 605 m² | 4 | 500 m² | 240 €/m² (zone UC) | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016 | BS 90p, BS 92p, BS 93p, BS 96 | Monsieur LAFITTE JEAN YVES Route de FABAS 82370 LABASTIDE ST PIERRE | Habitat | Le Clos d'Emilie | 8680 m² | 9 lots | 563 m² | | 0 |
| | BP 247, BS 79, BS 80, BS 81 | SARL PROMOBAT Avenue de Canteranne 33600 PESSAC | Habitat | Les Pins | 18903 m² | 21 lots | 537 m² | | 0 |
| | BT 99 | SARL HMD Allée des Greens 33260 LA TESTE DE BUCH | Habitat | | 3606 m² | 4 lots | 548 m² | | |
| | CH 86, CH 88 | HUTTOPIA | Camping | | | | | | |
| | CP 101, CP 7 | DOMOFRANCE Avenue de la Jallère 33000 BORDEAUX | Habitat | | 7000 m² | 8 lots | 460 m² | | 8 |
| 2017 | BK 155 | Indivision MESPLE-SANCHEZ Philippe et Isabelle 10 Allée des Ecureuils 33470 GUJAN-MESTRAS | Habitat | Les Galines | 3017 m² | 3 lots | 692 m² | | |
| | CO 79, CO 81 | IMMOFI ANDERNOS | Activités artisanales | Sylvabelle II | 70960 m² | 18 lots | 3287 m² + 1 lot de 20119 m² | | |
| | CF 52, CF 53, CF 54, CF 86, CF 90 | SOVI | Habitat | Les Aigrettes | 18221 m² | 21 lots | 600 m² | | |
| 2018 | BN 22 | ARGUIN Promotion- Av. de Lattre de Tassigny- GUJAN-MESTRAS | Habitat | Avenue de la gare | 1227 m2 | 2 lots | 600 m2 | | 0 |
| | BD 33 | VIGNAUX | Habitat | Avenue de la Côte d'argent | 1786 m2 | 3 lots | 640, 765 et 700 m2 | | 0 |
| | BG141-143-144-145 | ACCOCE | Habitat | Chemin des catalans | 2258 m2 | 3 lots | 495 m2, 515 m2, 695 m2 | | 0 |
| | BH 234 | LAFON | Habitat | 26 rue des Castings | 1120 m2 | 1 lot | 400 m2 | | 0 |
| | BW 266, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291 | TERRAQUITAINE | habitat | 97 avenue de camps | 3050 m2 | 4 lots | 600 m2 | | 0 |
| 2019 | CP 46p | SAS BP IMMO | habitat | Rue de Balanos | 5789 m2 | 6 lots | 600 m2 / 665 m2 | | 2 |
| | B 232, 231, 230, 229, 228, 248 | SAS AGTI | Habitat | Avenue de Camps | 4555 m2 | 6 lots | 600 m2 | | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | BH 213 | GRANAI | Habitat | 8 Rue du Château | 1240 m2 | 1 lot | 865 m2 | | 0 |
| | BV 50 | SAS SEGIME | Habitat | Rue du Burgat | 12379 m2 | 14 lots | 600 m2 | | - |
| 2021 | BV 122 | RANCHERE | Habitat | Avenue de camps | 4812 m2 | 6 lots | 600 m2 | | 0 |
| | BN 108-315 | BP IMMO | Habitat | Rue du Burgat | 1982 m2 | 3 lots | 600 m2 | | 3 |
| | BI 56,57,65,66,102,192 | SAS CARO | Habitat | Chemin des guignols | 10 433 m2 | 17 lots | 600 m2 | | 17 |

*Source : mairie du Teich*

## BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LA COMMUNE DU TEICH ENTRE 2011 ET 2020




Source : Cadastre, mise à jour 2019- Fichiers Majic3 2011-2020 DGFIP

## *I-6.5 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2011-2020*

### ➢ Méthodologie

Afin de procéder à l'analyse de la consommation foncière du Teich, nous avons travaillé avec la dernière livraison des fichiers Majic 3 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) utilisés pour le calcul des taxes foncières et d'habitation ; 2020 étant la dernière année connue.

La méthodologie a été la suivante :

1° Exploitation des fichiers Majic 3 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) utilisés pour le calcul des taxes foncières et d'habitation qui contiennent les superficies des parcelles et le nombre de constructions réalisées selon leur typologie (logement, activité économique, mixte…).

2° Application d'un tri par catégories de constructions

- *Habitation*
- *Equipements collectifs*
- *Activités économiques*

3° Report sur plan cadastral mis à jour 2020 et correction de « valeurs anormales » par photo-interprétation avec l'Ortho-photo de 2020 pour prendre en compte notamment des subdivisions fiscales lorsqu'une construction a été réalisée sur une unité foncière de grande taille.

4° Vérification sur terrain

La consommation foncière doit s'apprécier sur la base de deux critères d'une part le total des superficies de terrains consommés en valeur absolue et d'autre part la densité en nombre de logements par hectares qui permet d'apprécier la surface consommée pour produire un logement.

L'exploitation des fichiers Majic 3 ne s'appuie que sur les parcelles terrain d'assiette du projet de construction, elle ne prend donc pas en compte les espaces collectifs des opérations d'aménagement (voirie, cheminements, espaces verts, …). Pour des opérations d'aménagement de type lotissement pavillonnaire, on peut envisager un ratio de 30%, correspondant à 20% dédiés à la voirie et 10% aux espaces collectifs ou verts

Par conséquent, la densité obtenue par cette exploitation est une densité nette qu'il conviendrait de pondérer avec les ratios d'espaces collectifs moyens rapportés à la superficie des terrains d'assiette d'une opération d'aménagement, et ainsi avoir une densité brute.

### ➢ Consommation foncière 2011-2020

Le tableau suivant et le graphe associé correspondant aux logements hors bâtiments mixtes (habitat-activités) produits sur la période de 10 ans 2011-2020 permettent d'apprécier un certain nombre de tendances :

- Une consommation moyenne annuelle de terrain d'environ 8 ha, dont 5,6 ha pour l'habitat
- Une surface moyenne par logement de 355 m²,
- Une densité nette de 28 logements par hectare,
- Une tendance à la baisse des surfaces nettes de terrain par logement sur la période d'observation,

| | SURFACES CONSOMMEES EN EXTENSION (en ha) | SURFACES CONSOMMEES EN INTENSIFICATION (en ha) | TOTAL SURFACES CONSOMMEES (en ha) |
|---|---|---|---|
| **HABITAT** | **29,35** | **26,90** | **56,25** |
| **EQUIPEMENTS COLLECTIFS** | **6,02** | **0** | **6,02** |
| **ACTIVITES ECONOMIQUES** | **17,94** | **0,09** | **18,03** |
| **TOTAL** | **53,31** | **27** | **80,3** |

| HABITAT | Surface nette consommée en ha | Nombre de logements construits | Surface nette moyenne par logt en m² |
|---|---|---|---|
| Total | 56,25 | 1 592 | 355 |

| | |
|---|---|
| **Densité nette :** | **28 logts/ha** |

**EN SYNTHÈSE SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE HABITAT**

Le bilan de la consommation foncière de la période 2011-2020 fait ressortir les indicateurs suivants :

- une consommation foncière : **80 Ha** sur 10 ans
- une surperficie moyenne de : **355 m² /** logement,
- une densité nette moyenne de **28 logements/ ha**

## I.7. BILAN DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU OPPOSABLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

### ➢ Méthodologie

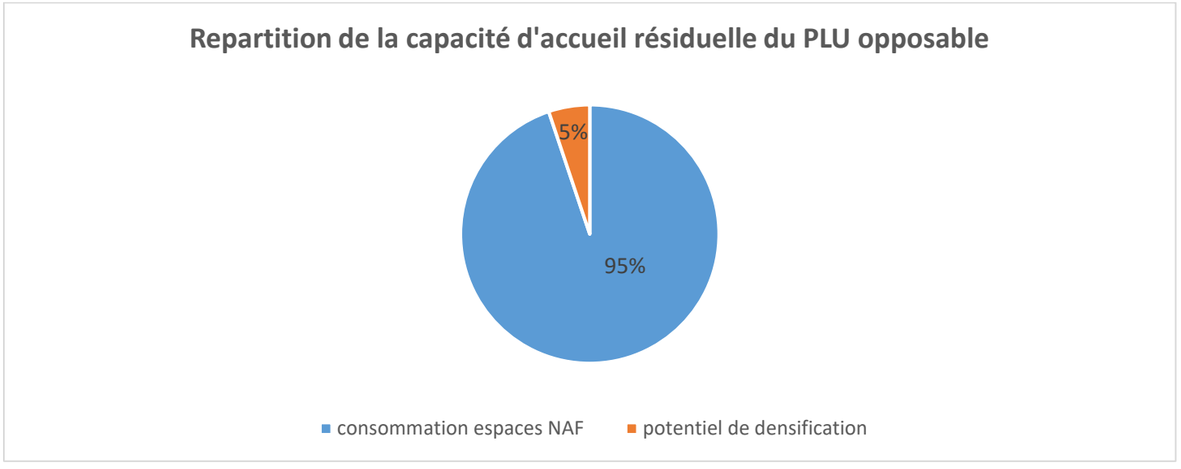
A partir du zonage du PLU opposable et de la superposition du cadastre mis à jour 2019 avec l'ortho-photo 2021 et d'un travail de vérification sur le terrain, nous avons pu réaliser ce bilan en quantifiant par secteur et par type de zone du PLU les superficies disponibles à la construction.

Ce bilan est spatialisé sur la carte de la page suivante en distinguant d'une part la capacité d'accueil sous la forme de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier (NAF) en rouge (zones AU, parcelle libres en zone urbaine, …) et d'autre part le potentiel dit de « densification » (parcelles bâties peu denses ou sous utilisées, délaissés, friches, …), jugé mutable en jaune.

Ce travail s'accompagne également d'une analyse qualitative de ces zones qui permet de faire une première évaluation de leur pertinence au regard des enjeux de cohérence de développement urbain.

### ➢ Répartition de la capacité d'accueil entre consommation d'espaces NAF et potentiel de densification

La capacité d'accueil résiduelle sous la forme de consommation d'espaces NAF et le potentiel de densification s'élèvent respectivement à 129 Hectares et à 7 hectares soit une capacité totale de 136 Hectares (cf. graphique ci-dessous).



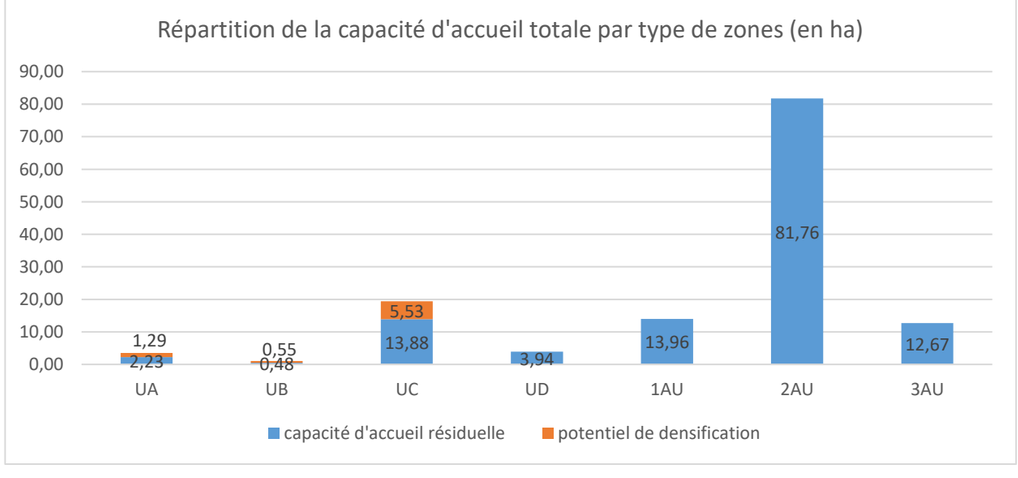

La carte de la page suivante et le graphique qui suivent, permettent d'appréhender la répartition géographique de cette capacité d'accueil (densification et développement) :

- L'essentiel de la capacité d'accueil est situé sur les zones 2AU et 3AU. Or, aujourd'hui, ces zones ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation par une simple modification du PLU. En effet l'article L.153-31 précise que *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque […] la commune décide :*
  - *d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

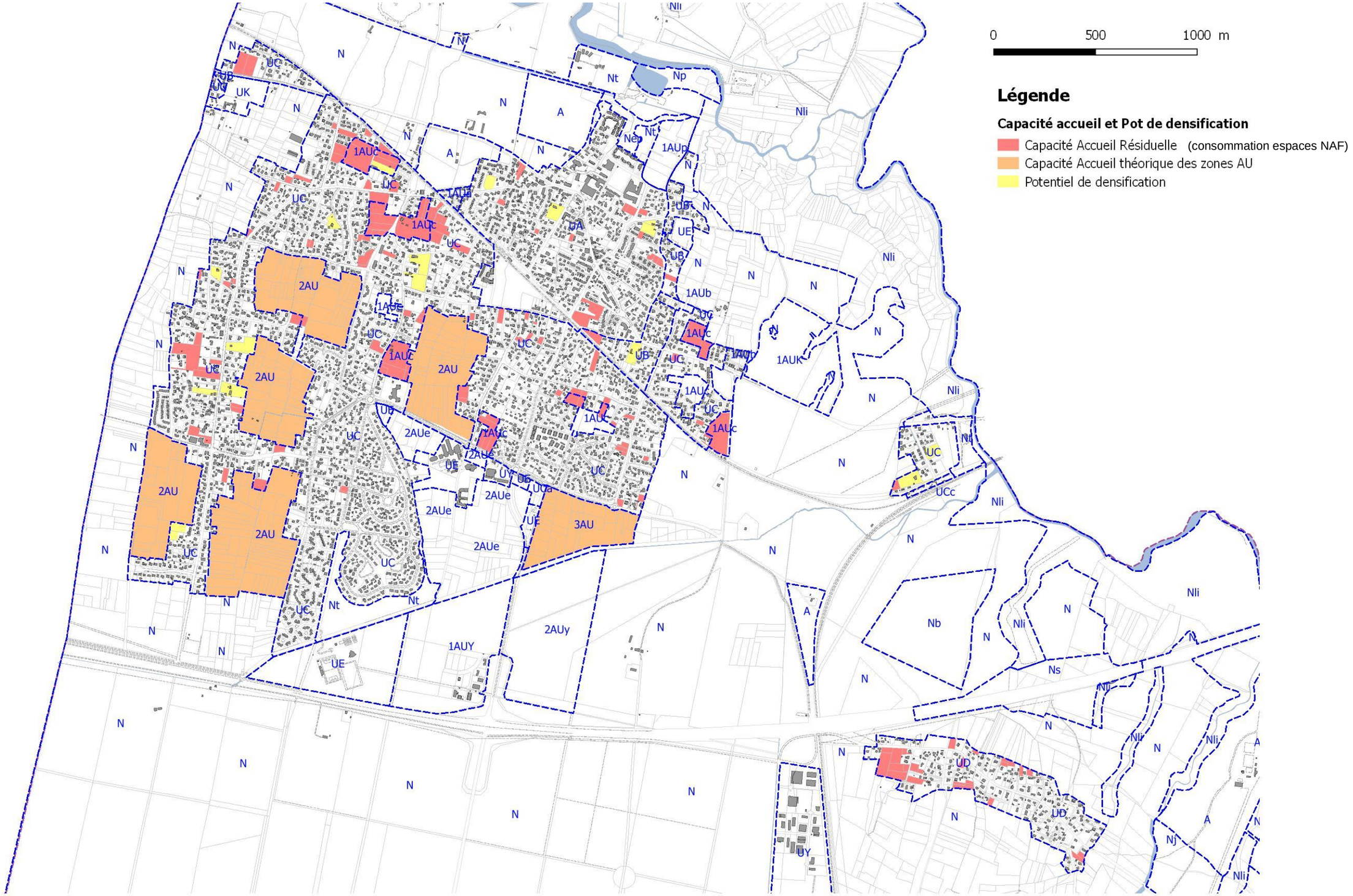
- Les secteurs disponibles en zones urbaines représentent 16% de la capacité d'accueil totale alors que ceux correspondant aux zones 1AU représentent 11% et ceux correspondant aux zones 2AU/3AU représentent 73%.

**BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU ACTUELLEMENT OPPOSABLE**

| | Consommation espaces NAF | | potentiel de densification | |
|---|---|---|---|---|
| | ***ha*** | ***%*** | ***ha*** | ***%*** |
| UA | 2,23 | 1,7% | 1,29 | 17,5% |
| UB | 0,48 | 0,4% | 0,55 | 7,5% |
| UC | 13,88 | 10,8% | 5,53 | 75% |
| UD | 3,94 | 3,1% | 0 | 0% |
| **sous-total zones U** | ***20,53*** | ***73%*** | ***7,37*** | ***27%*** |
| 1AUa | 0 | 0% | 0 | 0,0% |
| 1AUb | 0 | 0% | 0 | 0,0% |
| 1AUc | 13,96 | 10,8% | 0 | 0,0% |
| **sous-total zones 1AU** | ***13,93*** | ***100%*** | ***0*** | ***0,0%*** |
| 2AU | 81,76 | 63,4% | 0 | 0,0% |
| 3AU | 12,67 | 9,8% | 0 | 0,0% |
| **sous-total zones 2AU/3AU** | ***94,43*** | ***100%*** | ***0*** | ***0,0%*** |
| **TOTAL** | **129** | **95%** | **7** | **5%** |



## CARTE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEUIL DU PLU OPPOSABLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS




*Source : BD ORTHO©IGN/2012 - Données terrain et traitement / Agence Métaphore - Juin 2021*

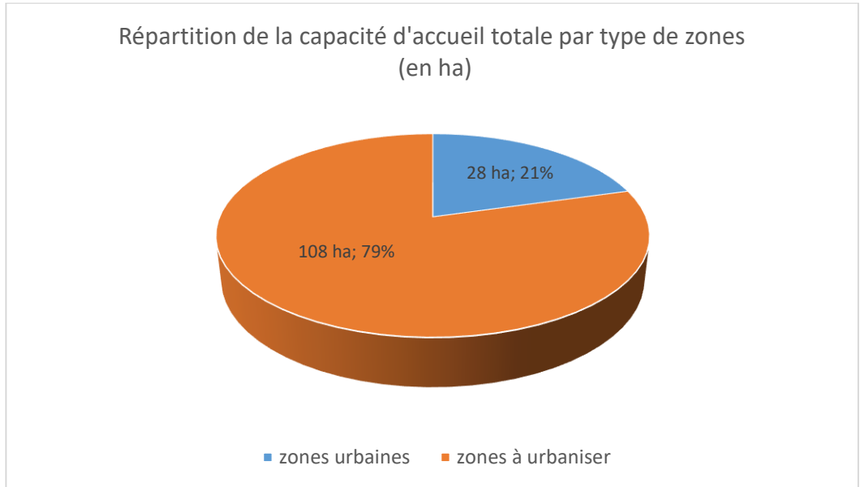
Les types de zones pris en compte dans l'évaluation de la capacité d'accueil résiduelle correspondent :

**- aux zones urbaines UA, UB, UC et UD**

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**- aux zones à urbaniser** ouvertes à l'urbanisation (1AU) et initialement ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU (2AU et 3AU)

Il s'agit des secteurs ayant actuellement une vocation naturelle ou forestière et destinés à être urbanisés.




On peut noter que la capacité d'accueil est portée par les zones urbaines à hauteur de 21 %, et par les zones AU à 79 %.

# I.8. MOBILITÉ, DEPLACEMENTS ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## *I-8.1 QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE*

### ➢ Les migrations des actifs

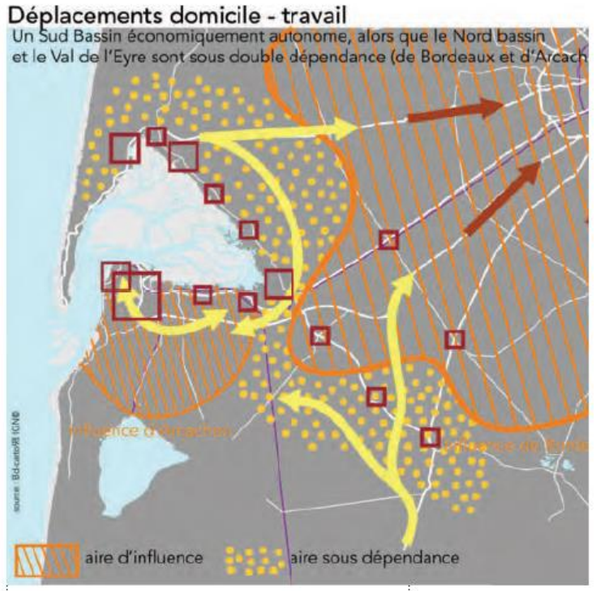
Le tableau ci-après permet d'appréhender les valeurs des migrations du Teich en 2008, 2013 et 2018 et les proportions qui en découlent ; on peut noter que sur les 3 636 actifs quittant la commune, 82% d'entre eux se rendent dans une autre commune pour travailler.

**ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone**

| | 2008 | % | 2013 | % | 2018 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **2 712** | **100** | **3 080** | **100** | **3 636** | **100** |
| Travaillent : | | | | | | |
| dans la commune de résidence | 457 | 16,9 | 554 | 18,0 | 636 | 17,5 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 2 255 | 83,1 | 2 526 | 82,0 | 3 000 | 82,5 |

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Les migrations alternantes s'organisent différemment d'un territoire à l'autre, calées sur une armature territoriale dans laquelle les territoires, à l'exception du sud Bassin, sont interdépendants.




En effet, les données statistiques montrent que le Val de l'Eyre, territoire à dominante rurale, est sous la double dépendance du sud Bassin (plus de 30 % des actifs y ont un emploi) et de l'agglomération bordelaise (qui occupe également plus de 30 % des actifs du territoire).

Le nord Bassin représente également, à l'exception de Lège Cap Ferret, un territoire bipolaire dans lequel les actifs travaillent majoritairement dans leur commune de résidence, et secondairement, à plus de 30 %, dans l'agglomération bordelaise.

A contrario, le sud Bassin fonctionne en quasi-autarcie avec une forte proportion, de plus de 80 %, des emplois occupés par les résidents de l'une des quatre communes de la COBAS.

Les déplacements générés par la métropole bordelaise entre la basse et la haute saison pour les flux pendulaires varient de 7 130 à plus de 8 640 véh/jour selon les périodes et tendent à être 3 à 4 fois supérieurs à ceux générés par le territoire Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre pour les mêmes types de déplacements (1 960 à près de 2 500 véh/jour).

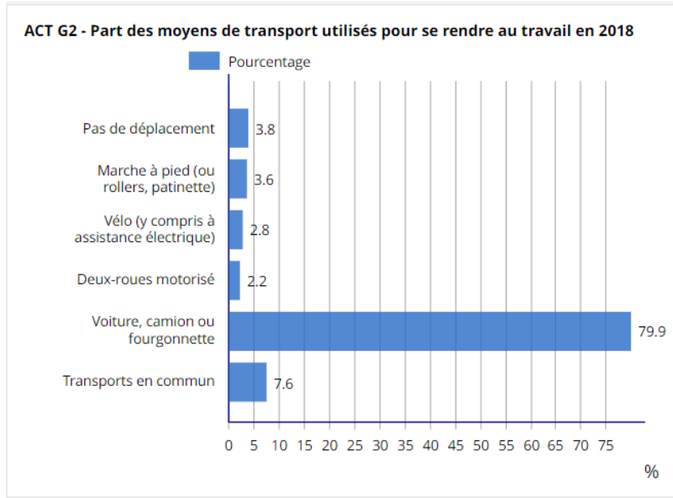
Ces relations d'interdépendance entre les territoires deviennent problématiques dès lors qu'elles génèrent un volume de déplacements conséquent. La demande en déplacements est ainsi confrontée à une offre en transports en commun inégalement répartie sur le territoire et parfois insuffisante lorsqu'elle existe, tandis que l'offre routière, elle, est développée.

Cette dichotomie entre les lieux d'emplois et les lieux d'habitations soulève ici une problématique importante, celle du rapprochement et de la mixité des fonctions (résidentielles, économiques, équipements), notamment autour des axes de transports collectifs structurants, existants ou à créer,



### La part modale des déplacements domicile-travail

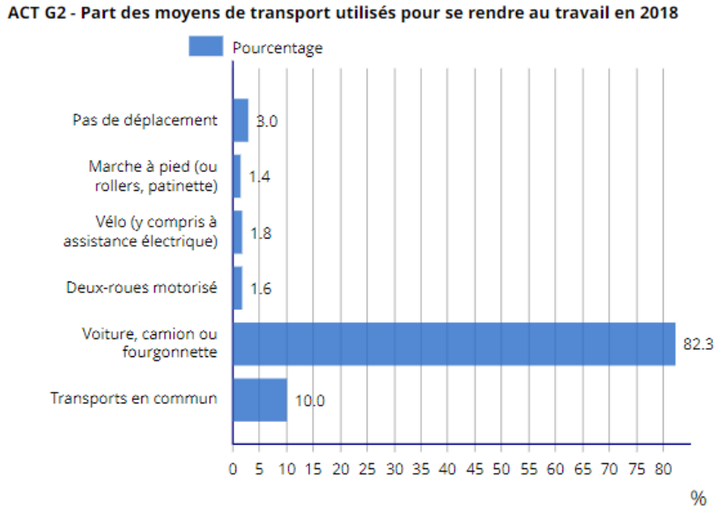
**COBAS**




Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

A l'échelle de la COBAS, on peut noter la part prépondérante de l'usage de la voiture particulière avec une part de près de 80 % et la faible part des transports en commun qui représentent moins de 8 % des déplacements ; les déplacements Marche à pied et deux roues, représentant environ 9 %.

**Commune du Teich**




Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

A l'échelle de la commune du Teich, la tendance de prépondérance de l'usage de la voiture particulière est encore plus élevée avec une part de près de 83 %, la part des transports en commun est de 10 %; les déplacements Marche à pied et deux roues, représentant 3,2 %.

## *I-8.2 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN*

Le fonctionnement et la desserte du territoire du Teich s'organise selon un réseau plus ou moins structuré de voies assumant diverses fonctions : les voies primaires (axes structurants et entrées de villes), secondaires (voie de distribution interquartier) et tertiaire (voie de desserte) sans oublier les liaisons douces (voies piétonnes, cyclables).

### ► A – UN RESEAU DE VOIRIE PRIMAIRE RELATIVEMENT LISIBLE

La note de cadrage de l'association de l'Etat dans le cadre du PLU, qui s'appuie sur le pré-diagnostic du PDU du Sud Bassin, rappelle que le réseau viaire du Teich est relativement bien organisé.

Pour effectuer les nombreuses et croissantes liaisons internes au Sud bassin, il existe trois axes routiers majeurs sur la commune du Teich :

- l'autoroute A660 utilisée comme voie de transit intercommunale alors que sa vocation originelle est plutôt la desserte du Sud Bassin depuis l'A63 ;
- la voie RD650 dont le statut n'est pas toujours très clair et varie en fonction des séquences puisqu'elle est tantôt urbaine, tantôt voie de liaison intercommunale, tantôt voie inter quartier,…
- le début des Allées de Bordeaux qui traversent Le Teich et Gujan-Mestras et offrent une alternative crédible aux 2 axes ci-dessus si elles étaient prolongées jusqu'à La Teste-de-Buch.

### ► B – LE RESEAU SECONDAIRE ET TERTIAIRE : DES ENJEUX DE MAILLAGE

Le réseau viaire secondaire et tertiaire qui assure les fonctions de distribution et de desserte peut se distinguer en deux types selon l'ancienneté du développement urbain, le réseau maillé caractéristique du développement ancien et le réseau des extensions récentes en repli.

Le réseau viaire maillé correspondant à l'urbanisation ancienne de la commune constitue un système qui, bien que souvent inadapté à l'automobile, favorise une lisibilité urbaine efficace. L'absence d'impasses, la hiérarchie des voies et les relations inter-quartiers nette contribue à donner repères et identité au quartier.

En revanche, le réseau des extensions plus récentes a rompu avec cette logique :

- La voirie est assez uniforme, plutôt large, avec de nombreuses impasses, les liaisons inter-quartiers étant laissées aux voies communales.
- De fait, presque tous les lotissements postérieurs aux années 70 fonctionnent avec au moins une ou plusieurs impasses.

L'enjeu d'améliorer les liaisons inter-quartiers dans le cadre de schémas d'organisation des quartiers apparaît dès lors prioritaire si l'on souhaite retrouver une certaine ambition en matière d'urbanisme.

# CARTE DE LA HIERARCHIE DES VOIES

LEGENDE

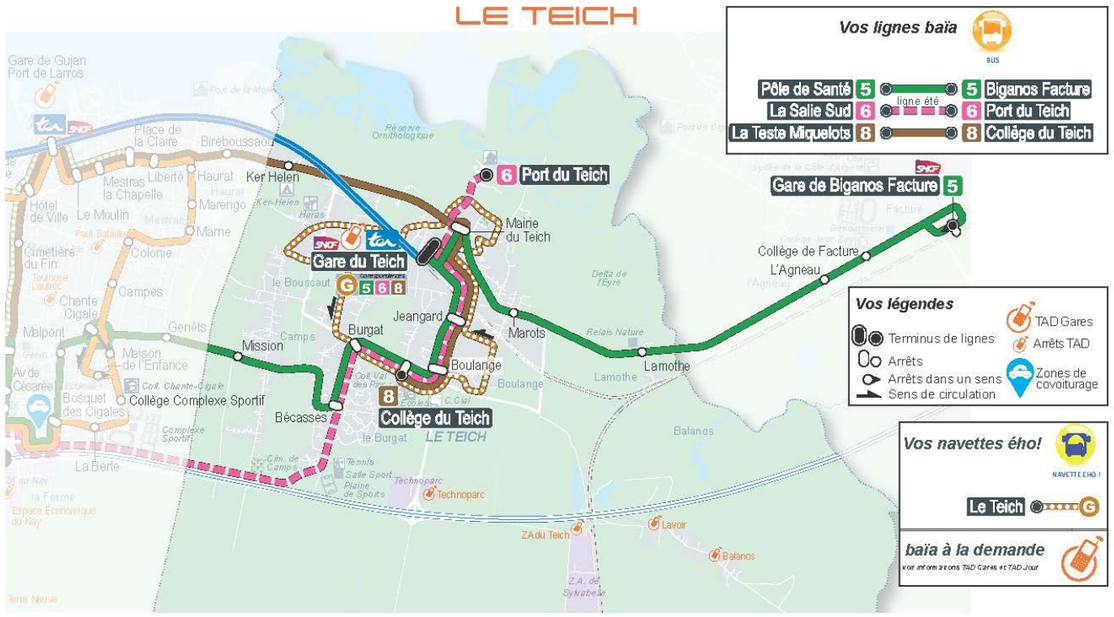
***Hièrarchie des voies***

- Voie de Transit
- Voie structurante
- Voie de liaison
- Voie de desserte
- Voie ferrée

0 1 km

N

## ► C – LES TRANSPORTS EN COMMUN




➢ **Le transport scolaire**

Dès le 1er septembre, en complément des lignes régulières Baïa, les 26 circuits desservant les établissements scolaires de la COBAS sont effectués par les Autobus d'Arcachon (Keolis).

➢ **Le transport pour personne à mobilité réduite (TPMR)**

Le réseau Baïa propose un service spécifique de transport de porte-à-porte pour les personnes à mobilité réduite.

### *I-8.3 POUR QUI ?*

Destiné aux personnes justifiant d'un taux d'invalidité supérieur ou égal à 80 %. Réservé aux résidants des communes d'Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich.

### *I-8.4 OÙ ?*

Pour des déplacements sur les communes d'Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch et Le Teich.

### *I-8.5 QUAND ?*

Tous les jours du lundi au samedi compris, de 7 h à 20 h.

### *I-8.6 COMMENT ?*

Un dossier d'inscription doit être rempli auprès du Centre Communal d'Actions Sociales et doit être validé par la Commission Locale de Gestion de la COBAS.

## ► D – LES LIAISONS DOUCES

La commune du Teich offre un réseau de liaisons douces particulièrement développé. Le réseau dessert l'ensemble des quartiers et des équipements publics.

Actuellement, la commune dispose de plus de 20 km de pistes cyclables sur son territoire et de nouvelles pistes sont en projet.

## ► E – LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

### ➢ Une problématique à hiérarchiser

Au titre de l'article L.123-1-2, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le centre-bourg du Teich compte un total de 600 places de stationnement (hors places PMR) ce qui représente un potentiel assez important. Les occupations de ces espaces sont variables en fonction du moment dans la semaine et des animations du centre-ville (marché hebdomadaire par exemple) ;

Par ailleurs, la commune dispose de plusieurs bornes pour les véhicules électriques.

On dénombre ainsi 1 borne électriques à la gare et 1 bornes électriques à proximité de la mairie permettant la recharge de deux véhicules électriques chacune.

### ▪ Le report modal et le co-voiturage

On peut noter l'existence d'un site internet de co-voiturage qui permet la mise en relation des usagers.

En 2018, une aire de covoiturage a été réalisée le Conseil Départemental de la Gironde en partenariat avec la commune du Teich et la COBAS. Cette aire de covoiturage de 40 places, dont la capacité pourra être potentiellement doublée, se situe à proximité de l'autoroute A660 et de Technoparc.

# II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## II.1. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DU PLU ET DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, une attention particulière est accordée, dans le cadre de l'évaluation environnementale, aux « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan local d'urbanisme* » ainsi qu'aux « *zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* ».

Dans le PLU du Teich, une attention particulière doit être apportée aux espaces suivants :

- *Les zones qui sont classées à urbaniser (zones AU) dans le PLU approuvé en 2006 et qui sont aujourd'hui encore disponibles*

- *Les zones à enjeux en matière de biodiversité*

### *II-1.1 ZONES CLASSEES A URBANISER (ZONES AU) DANS LE PLU ACTUELLEMENT OPPOSABLE*

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées à urbaniser sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le PLU approuvé le 11/07/2006 comptait plusieurs zones à urbaniser (zones AU) encore constructibles, à vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de tourisme et économique, décrites au § 1-8 BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU OPPOSABLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS AU 05/07/2017 :

**Les zones à vocation habitat :**

1- zone 2AU de Payon
2- zone 2AU de Cap Landes / Chicoy Jean
3- zone 2AU de Moulin de Camps
4- zone 1AU de Pins de Camps / Cantelaude
5 - zone 1AU de Guignols
6- zone 1AU de Nodin / Le Bouscaut
7- zone 1AU de Bouscaut
8- zone 1AU de Gallevent
9- zone 1AU de Petioun
10- zone 1AU de Mouras
11- zone 1AU de Marot

**Les zones à vocation d'équipements collectifs**

12- zone 2AUe de Houdins Nord
13- zone 2AUe de Houdins Ouest

**Les zones à vocation d'activités économiques**

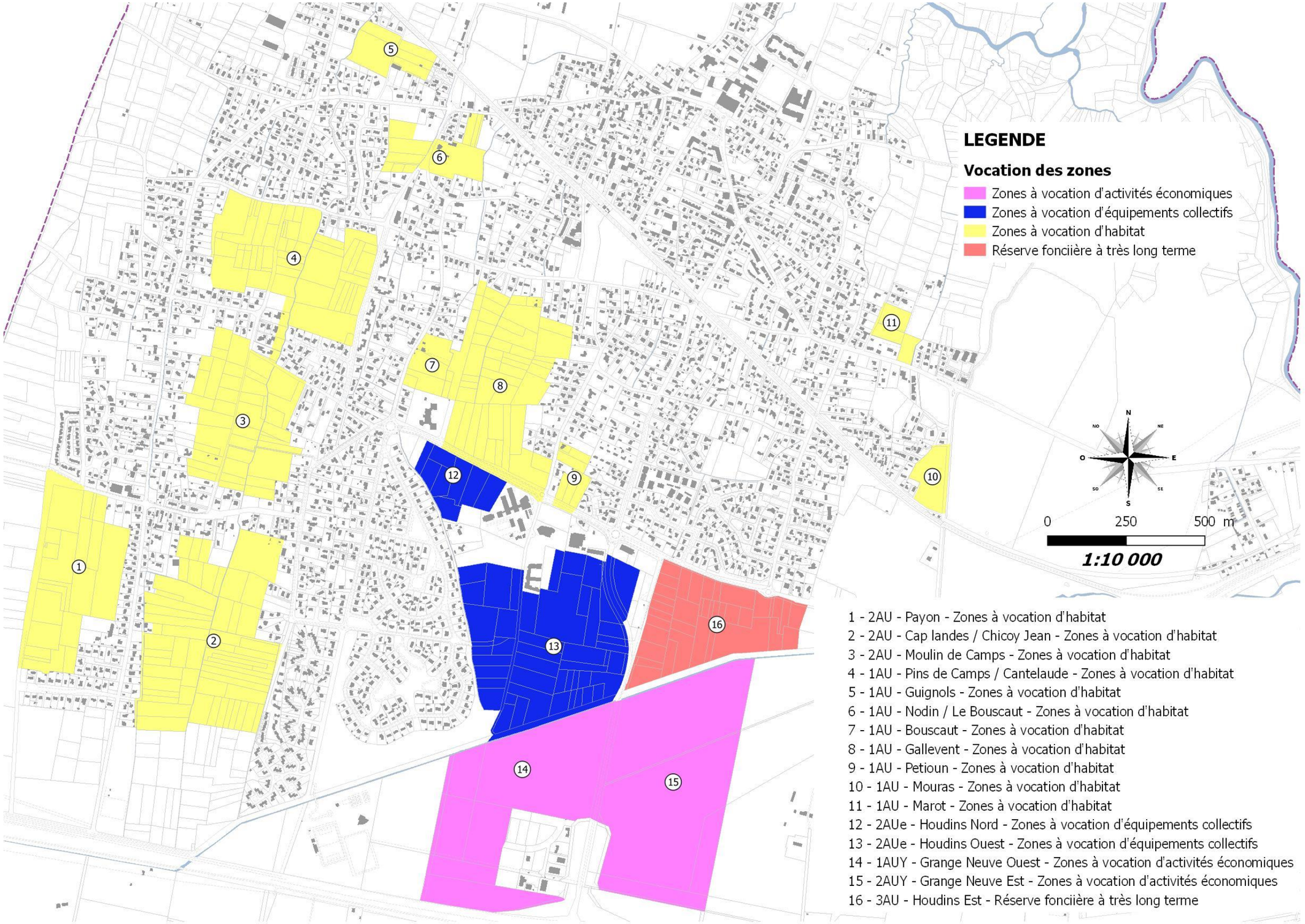
14- zone 1AUY de Grange Neuve Ouest
15- zone 2AUY du Grange Neuve Est

**Réserve foncière à très long terme**

16- zone 3AU de Houdins Est

CARTE DES ZONES AU page suivante

## CARTE DE LOCALISATION DES ZONES "AU" ENCORE DISPONIBLES DANS LE PLU ACTUELLEMENT OPPOSABLE



### *II-1.2 ZONES A ENJEUX EN MATIERE DE BIODIVERSITE*

Sur le territoire du Teich, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont :

***1° Les sites Natura 2000***

**2 Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitat)**

- FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,
- FR7200721 « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre »,

**1 Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux**)

- FR7212018 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,

***2° Les zones humides identifiées dans le cadre des SAGE***

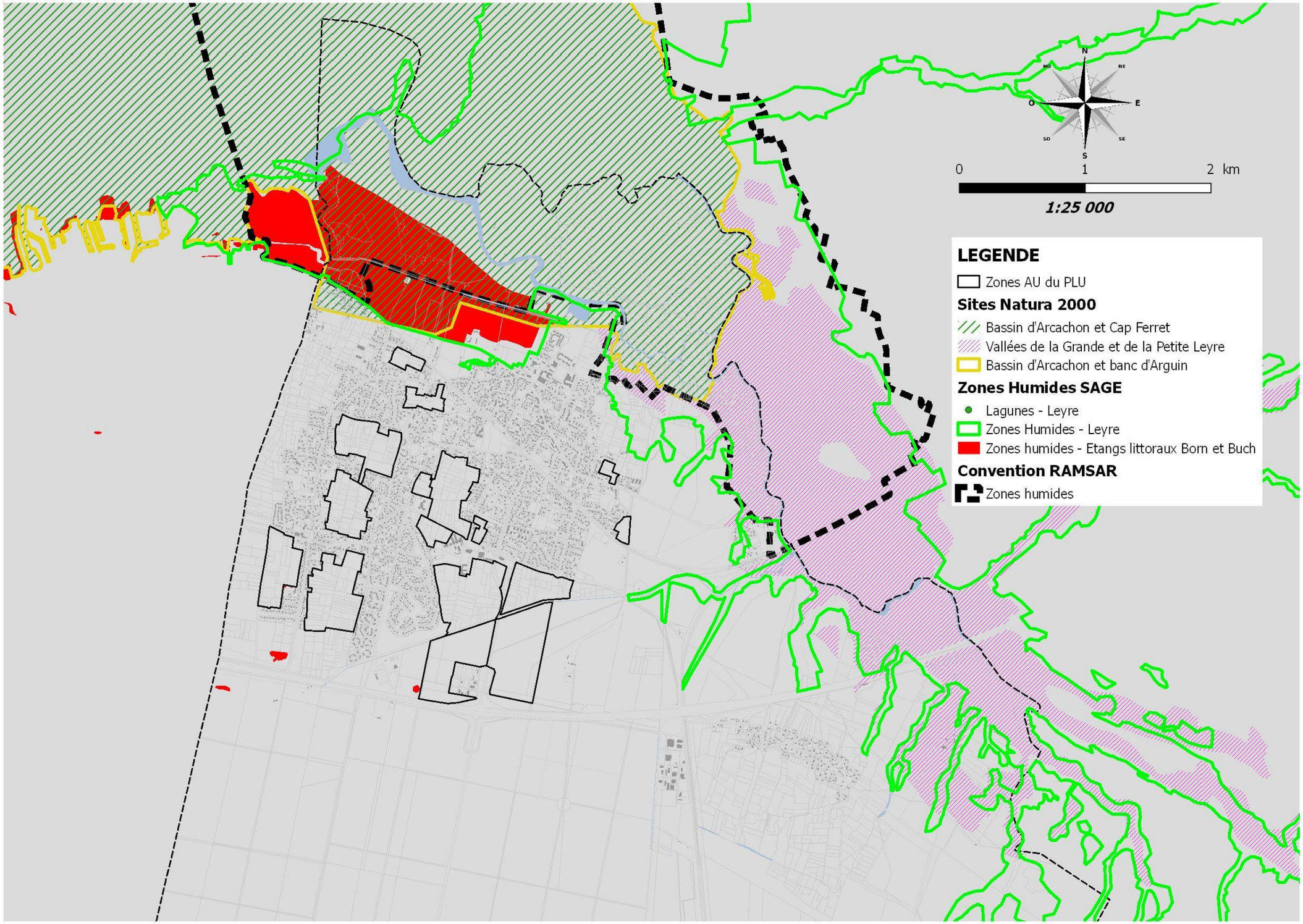
- SAGE « Etangs littoraux Born et Buch »
- SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

***3° La zone humide relevant de la convention Ramsar***

Les caractéristiques des zones sont décrites en § II-3-2-2 – DESCRIPTION DES MILIEUX NATURELS DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE POUR L'ENVIRONNEMENT.

CARTE DES ZONES A ENJEUX EN MATIERE DE BIODIVERSITE page suivante

## CARTE DES ZONES À ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ



## II.2. MILIEU PHYSIQUE

Le Teich s'inscrit dans l'espace géographique du Bassin d'Arcachon, plus précisément dans sa partie Sud-Est, avec une façade maritime de 2 km. La commune offre un vaste territoire de 8 708 ha, largement développé à l'intérieur de la forêt des landes girondines.

Le bourg du Teich s'est développé à proximité du Bassin d'Arcachon et du delta de la Leyre. Le reste du territoire se développe en profondeur sur le plateau forestier. Le territoire présente donc une variété de milieux liée à cette double dimension : maritime au Nord, forestière au Sud.

L'examen des différentes caractéristiques physiques du territoire (topographie, géologie, système hydrologique, ...) permet de bien comprendre la mise en place des différents milieux. Cette analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, les pressions exercées sur les milieux, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme

### *II-2.1 CLIMATOLOGIE*

*Source : Météo France*

Le département de la Gironde présente un climat de type océanique. L'océan Atlantique régule le climat de ce vaste département.

Les hivers pluvieux peuvent générer des crues importantes.

Les printemps sont très pluvieux et frais.

Les étés sont chauds et orageux. Cette saison est caractérisée par une alternance entre fortes chaleurs et violents orages, avec d'importantes précipitations (pluie, grêle) et des baisses spectaculaires des températures.

Les automnes sont souvent estivaux, parfois pluvieux. Des périodes de froid sont toutefois possibles dès Novembre avec parfois de fortes gelées observées par temps clair (-15°C à Cazeaux en Janvier 1985).

De manière récurrente, de fortes tempêtes hivernales venues de l'Atlantique provoquent d'importants dégâts dans la forêt des landes girondines (tempêtes de décembre 1999, tempête Klaus de janvier 2009, ...).

#### *II.2.1.1 Températures et ensoleillement*

Les températures moyennes annuelles relevées sur le secteur du Bassin d'Arcachon sont les suivantes :

Moyennes annuelles environs : 13 °C,

Minimales annuelle - Janvier : 6° à 11 °C,

Maximales annuelle - Juillet – Août : 17 à 19 °C.

Sur le secteur du Bassin d'Arcachon, l'influence littorale s'amenuise en progressant vers le Sud-Est, créant deux entités climatiques : une zone littorale tempérée avec des températures douces et peu contrastées et une entité plus continentale au Sud-Est le long de la vallée de la Leyre.

La commune du Teich connaît un climat océanique altéré (tendance continentale), influencé par les phénomènes particuliers liés à la présence de grandes surfaces forestières et à la nature sablonneuse des sols :

- brouillards,
- grandes amplitudes thermiques : en été l'écart entre la température minimale du lever du jour et la température maximale de l'après-midi dépasse parfois 20°C
- des températures minimales plus basses que les moyennes régionales.

La brise de mer de Nord-Ouest crée l'été un phénomène thermique remarquable : des différences de températures entre le bord du Bassin d'Arcachon et l'intérieur des terres allant de 10 à 12°C sont couramment enregistrées.

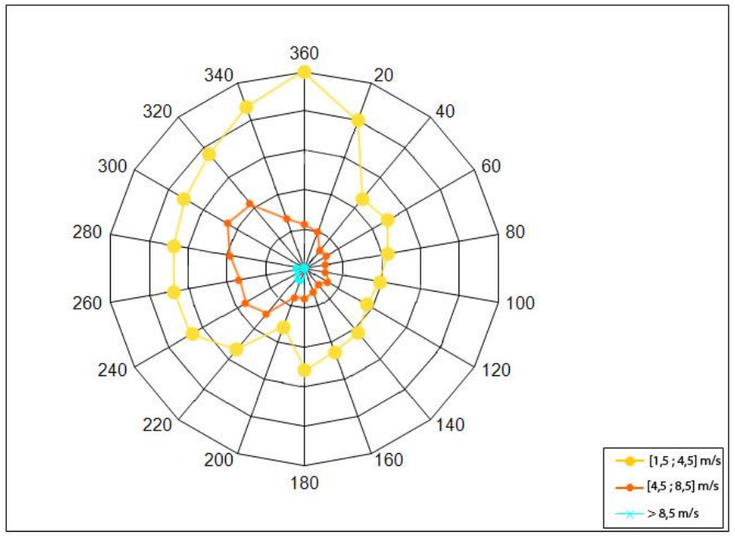
Les contrastes thermiques que subit cette région, en particulier l'été, génèrent une forte instabilité, à l'origine parfois d'orages particulièrement violents.

La durée moyenne d'ensoleillement totale est d'environ 2 000 heures par an sur le pourtour du Bassin d'Arcachon, soit entre 4 et 5 kWh/m2 par jour en moyenne *(source : Météo France)*.

La région est assez peu ventée : 55 % des vents sont d'une force comprise entre 5 et 16 km/h, le vent n'est d'une force supérieure à 16 km/h que 10 % de l'année ; les vents n'enregistrent une force supérieure à 29 km/h que dans 1% des cas.

#### *II.2.1.2 Vent*

La rose des vents ci-dessous a été établie pour la période 2010 à 2020 sur la station de Cazaux. Ce type de données s'appuie sur la mesure du vent moyen mensuel par un capteur situé à 10 mètres du sol.




*Source : Météo France*

Toute force confondue, les vents majoritaires proviennent de l'Ouest, en accord avec l'influence océanique. Plus précisément, on constate que cette prédominance Ouest est largement influencée par les vents de moyenne (4,5 à 8,5 m/s) et de forte (>8,5 m/s) intensité, alors que les vents de faibles intensités sont répartis entre le Nord-est, le Sud-est et le Sud-ouest avec une prédominance des vents de Nord-est.

Proportionnellement, les vents d'Est et du Sud-est sont les moins fréquents.

### II.2.1.3 Pluviométrie

Pour étudier la pluviométrie sur la zone d'étude, les données pluviométriques de la station météorologique de Cazaux ont été utilisées.

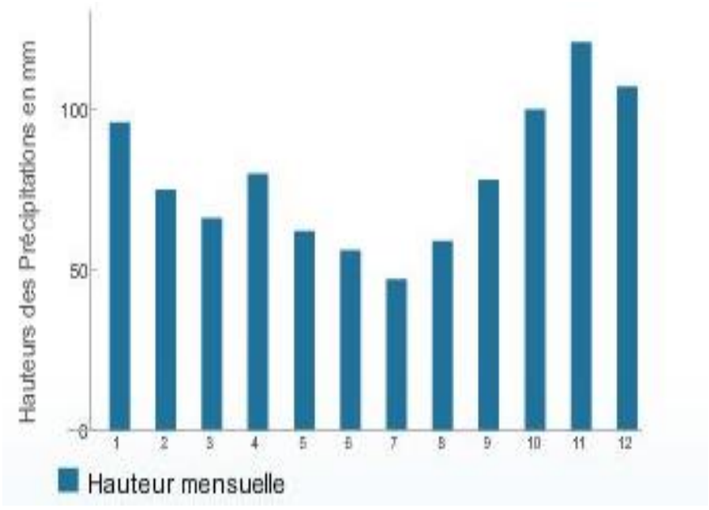
Le tableau ci-dessous rassemble les hauteurs moyennes mensuelles et annuelles de précipitations enregistrées à Cazaux (en mm).

| Période | Janv | Fév | Mars | Avr | Mai | Juin | Juil | Août | Sept | Oct | Nov | Déc | Année |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Moyenne en mm | 96 | 75 | 66 | 80 | 62 | 56 | 47 | 59 | 78 | 100 | 121 | 107 | **947** |

*Source : Météo France*

La pluviométrie annuelle s'élève en moyenne à 947 mm à Cazaux.

**Précipitations moyennes mensuelles sur la station de Cazaux (Météo France)**




La répartition saisonnière de la pluviométrie montre que les pluies sont surtout réparties sur les saisons automne, hiver et printemps.

Les pluies d'automne et d'hiver représentent 61% de la pluvio-métrie annuelle et les pluies de printemps été 22 %. Les mois de Novembre et Décembre sont le plus arrosés avec respectivement 121 mm et 107 mm en moyenne.

La contribution des pluies d'été et de printemps est ainsi globalement légèrement plus faible que les pluies d'automne et d'hiver. Si les pluies d'hiver assurent une recharge de la ressource en eau souterraine, les pluies de printemps et d'été assurent une recharge plus limitée du fait de l'interception par la végétation et d'une plus grande évaporation.

### II.2.1.4 La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale

Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains.

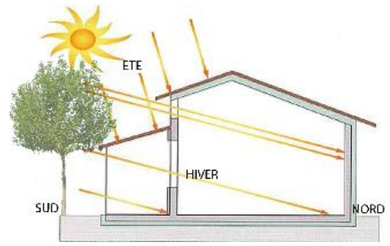
En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Au-delà des questions d'intégration au contexte urbain ou forestier, l'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à un point de vue à privilégier, à l'espace public mais aussi par rapport au climat.

Cette réflexion s'inscrit bien évidemment dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

**Privilégier l'exposition au Sud en optimisant les apports solaires selon l'exposition**

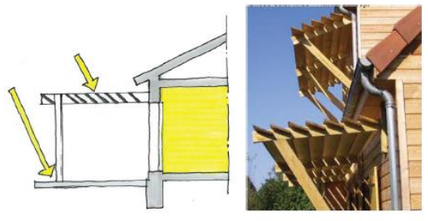
- valorisation maximale des apports solaires en hiver
- 
- protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



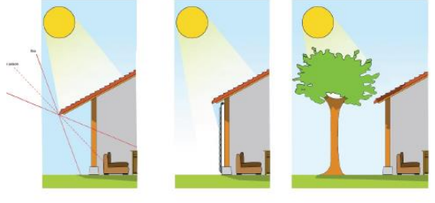

**Prévoir des dispositifs de protection solaire adaptés à l'orientation des constructions**

Ils doivent protéger du rayonnement solaire l'été tout en le laissant passer l'hiver pour profiter des apports de chaleur et de lumière. Le choix du type de protection dépendra de l'orientation.

**Au Sud** on privilégiera les brises soleil et les pergolas. Ces dernières pourront être équipées d'éléments type clins ou toiles ou de végétaux grimpant offrant de l'ombre en été et laissant passer le soleil en hiver lorsqu'ils auront perdu leurs feuilles.



**A l'est et à l'ouest** seront plutôt prévus des volets, des stores ou une végétation à feuilles caduques aux abords de l'habitation



**La commune du Teich bénéficie de conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, …), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque).**

## II-2.2 TOPOGRAPHIE

### II.2.2.1 Relief général de la commune

*CARTE DE LA TOPOGRAPHIE ci-contre*

La topographie du territoire communal est peu contrastée. On ne relève en effet qu'un très faible écart entre le point le plus bas, c'est-à-dire 1 m au niveau du Bassin et le point le plus haut (une trentaine de mètres) vers l'Est en limite avec Sanguinet.

Globalement, la pente générale est très faible et s'élève du Nord vers le Sud, sans relief singulier. Cette surface sans accident majeur est simplement bordée par l'Eyre qui forme un talweg dont le fond, entaillé par des crastes et fossés, ne dépasse pas 10 m d'altitude.

L'essentiel de l'urbanisation de la commune s'est effectué en deçà de la courbe de niveau des 10 mètres qui suit grobalement le tracé de l'A660.

### II.2.2.2 Relief ciblé sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU

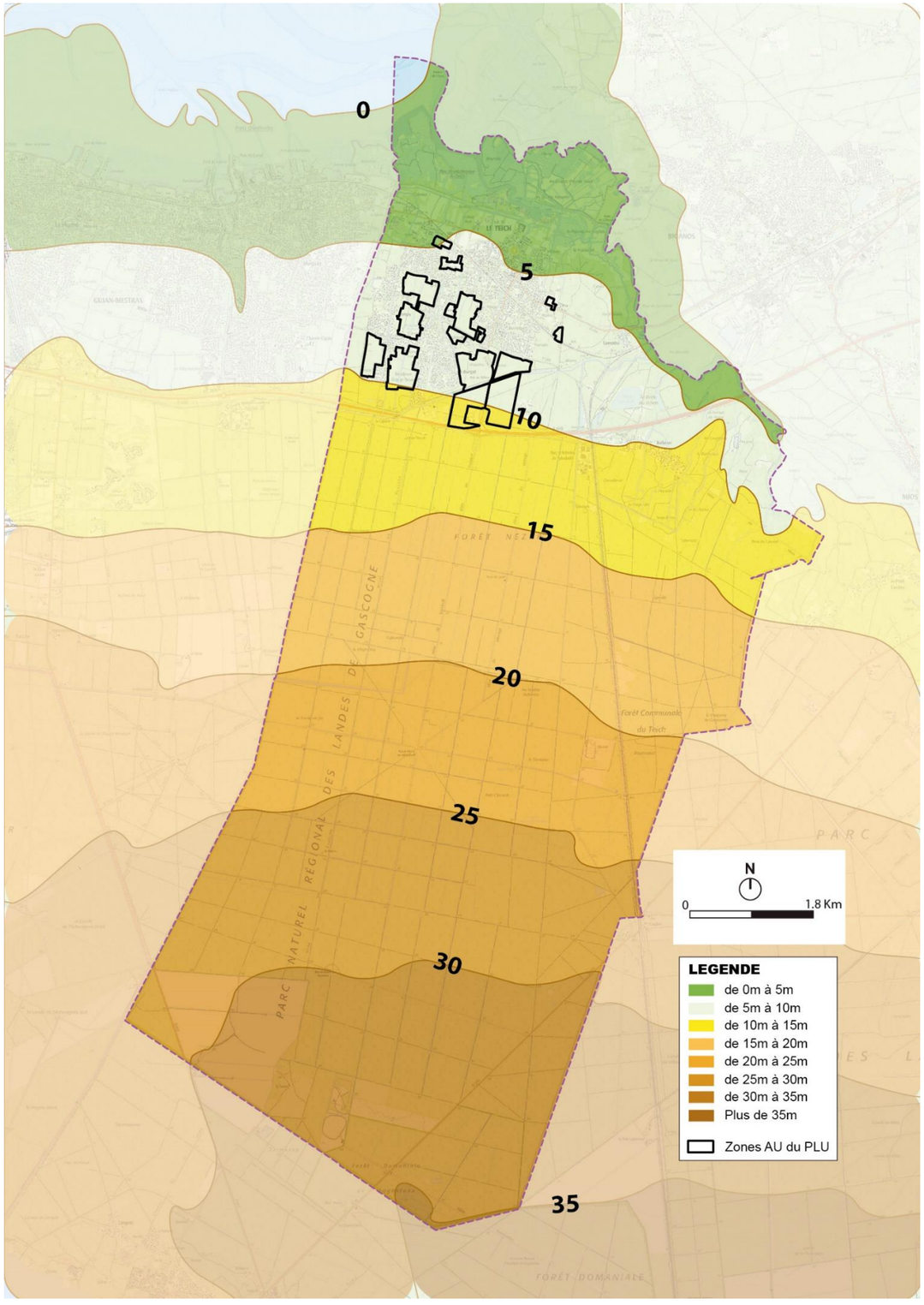
Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones constructibles, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

L'absence de relief suffisamment marqué associé à un déficit de drainage peut par ailleurs engendrer des difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement et des inondations.

La carte, ci-contre, en reportant les futures zones constructibles du PLU sur la carte de la topographie, permet de constater que toutes les zones de développement présentent un relief relativement peu marqué susceptible de ne pas favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement en période de hautes eaux.

**La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée à la capacité de drainage des sols (fossés, noues..) et la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques.**

**CARTE DE LA TOPOGRAPHIE**



## *II-2.3 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE*

La connaissance des conditions de la mise en place des formations géologiques ainsi que leurs caractéristiques est une approche importante à connaître car elle conditionne notamment, pour partie, l'apparition de nombreux phénomènes naturels (instabilité des sols, phénomène d'altération des sols comme celui lié aux argiles gonflantes, …), ainsi que l'aptitude des sols à l'infiltration, tant des eaux pluviales que des eaux usées dans le cadre des systèmes d'assainissement non collectif.

Le ruissellement et l'érosion des sols sont également deux phénomènes liés au milieu physique du bassin versant. Cette partie s'attache donc à décrire les caractéristiques géologiques générales des terrains. Le substrat est un facteur important jouant sur la capacité d'infiltration et la structure du sol, et donc influant sur le ruissellement et l'érosion. Cette partie réservée au contexte géologique de la zone d'étude a été élaborée à partir d'une synthèse de la carte géologique du BRGM au 1/50 000 de Belin-Beliet.

### *II.2.3.1 Géologie (sous-sols)*

CARTE DE LA GEOLOGIE ci-contre

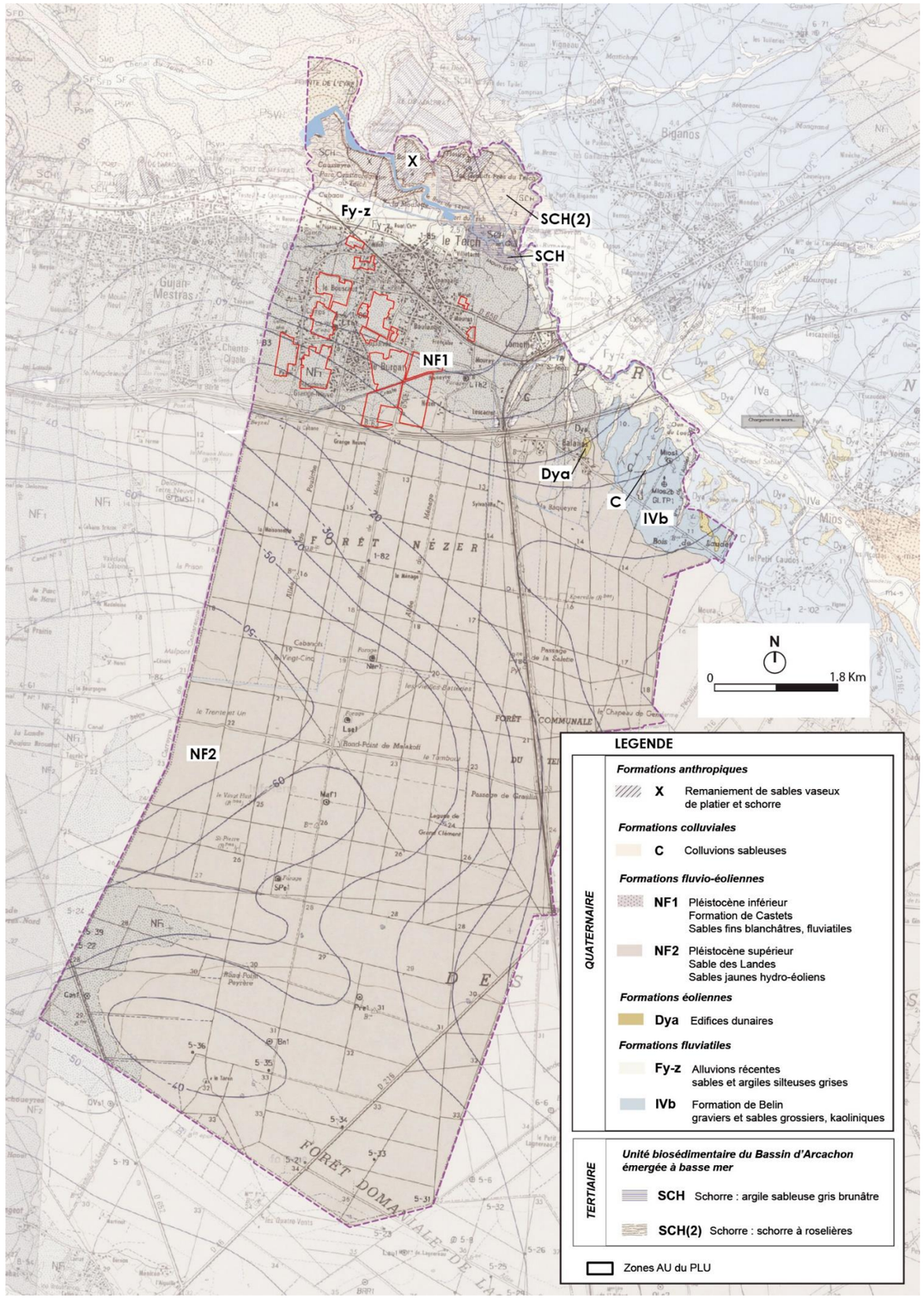
L'histoire géologique du Bassin d'Arcachon s'inscrit dans celle très mouvementée de l'Aquitaine soumise à de nombreuses périodes de transgression (du Miocène notamment) et régression (Miocène supérieur) marines. C'est durant le Pliocène et le Quaternaire que la région des Landes, antérieurement au Médoc, fera progressivement partie du domaine terrestre pour acquérir la physionomie actuelle. Il s'agit donc exclusivement de formations superficielles.

**Les formations superficielles :**

- Formation du Sable des Landes (Pléistocène)
  - Les Sables des Landes (NF2) qui affleurent au-delà de la courbe de niveau 10 mètres comprenant la partie Sud de la commune, sont des sables jaunes hydro-éoliens. Un alios de couleur ocre à brune s'observe en effet dans les entailles des crastes et fossés.
  - La formation de Castets (NF1) qui affleure dans la partie Nord de la commune est d'origine fluviatile et constituée de sables fins fluviatiles, blanchâtres, à petits granulas de quartz hyalin.
  - Au niveau du quartier forestier de Balanos, c'est-à-dire plus à l'intérieur des terres, on retrouve des édifices dunaires de type parabolique Dya).

- Formation fluviatile (Holocène)
  - Les alluvions récents (Fy-z) que l'on retrouve sur Le Teich se localisent le long de l'Eyre et dans son delta. Ces derniers sont constitués de sables et d'argiles sableuses grises à bleuâtres, à débris végétaux abondants.

## CARTE DE LA GÉOLOGIE



### *II.2.3.2 Pédologie (sols)*

La formation dite « Sable des Landes » qui est largement représentée sur le territoire du Teich s'est principalement mise en place lors des derniers stades de la glaciation wurmienne, en particulier au Tardiglaciaire.

Elle est caractérisée par des sables jaunâtres à blanchâtres qui résultent d'une éolisation succédant à une phase de ruissellement. Ces couches sableuses sont généralement peu épaisses (de 2 à 5 m) mais peuvent atteindre une dizaine de mètres à la faveur du comblement d'une dépression.

Le sommet de ces sables est souvent le siège d'une podzolisation, comme en figure la présence de bancs discontinus et épars d'alios entre 0,5 m et 1,5 m pour une épaisseur moyenne de 50 cm. Cette couche constitue un horizon pédologique d'accumulation durci, résultant de la cimentation des grains de sable ou de limon, par les matières organiques et les oxydes de fer.

Par conséquent, des sels de fer sont entraînés par les eaux de lessivage et se retrouvent dans les cours d'eau. Ceci explique la couleur rouille de l'eau et les teneurs élevées en fer couramment mesurées.

### *II.2.3.3 Aptitude des sols à l'infiltration*

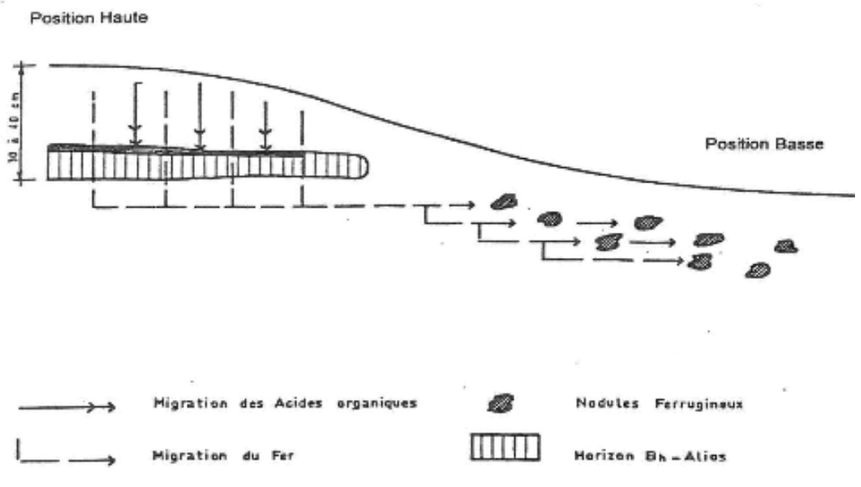
Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte pour apprécier l'aptitude d'un sol à l'infiltration. La pédogenèse des sols sableux des landes girondines est dominée par deux processus fondamentaux : la podzolisation, et l'engorgement à un degré variable suivant la microtopographie par une nappe phréatique acide et réductrice.

La podzolisation se traduit par la formation d'un horizon Bh qui constitue l'alios. Cet horizon discontinu dans le paysage apparaît à une profondeur variable et possède une consistance meuble à fortement cimentée. Le ciment de l'alios est constitué par des complexes organo-métalliques.

L'engorgement intervient sur la dynamique du fer et sur celle de la matière organique. Localement il est sous la dépendance du micro relief :

- en position haute, la nappe reste toujours éloignée de la surface: le processus de podzolisation joue alors comme indiqué précédemment.
- en position basse, la nappe reste proche de la surface même en période estivale. La migration en profondeur des acides organiques est bloquée de sorte qu'il ne peut se former d'horizon Bh aliotique. Par contre le fer peut subir un transport à l'état réduit par la nappe et venir se déposer en nodules dans ces zones basses lors des périodes de dessèchement.

Le schéma ci-dessous illustre ces processus :




La formation de l'alios nécessite les conditions suivantes :

- une phase d'anaérobiose (hydromorphie) provoquée par un niveau de nappe phréatique très haut après les pluies d'hiver.
- une forte acidité entraînant une faible activité biologique.
- une roche mère perméable.

### *II.2.3.4 Géologie ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

La carte de la géologie page précédente qui localise les futures zones constructibles par rapport aux différentes formations croisées avec les sondages du BRGM, permettent de caractériser la nature des sols en présence.

Les zones susceptibles d'être touchées par le PLU sont situées sur une couche géologique de formations fluvio-éoliennes.

La majeure partie de ces zones est concernée par des sables fins blanchâtres d'origines fluviatiles. Il s'agit de sables moyens blancs à grisâtres, peu argileux sauf à certains endroits. La perméabilité de ces terrains est à priori satisfaisante mais possiblement limitée par deux facteurs : la présence de la nappe proche du sol en période hivernale et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables.

La partie Sud de la zone d'urbanisation potentielle (secteurs 14 et 15) est quant à elle située sur des sables jaunes hydro-éoliens. Il s'agit de sables fins. Une podzolisation avec alios affecte le sommet de cette formation.

Si l'engorgement des sols en période hivernale ne constitue pas un facteur limitant en termes de gestion de l'assainissement des eaux usées compte tenu de la desserte générale par le réseau d'assainissement collectif, cette dernière constitue un facteur à prendre en compte pour la gestion des eaux pluviales, dont le phénomène de ruissellement est amplifié par l'imperméabilisation que peut induire l'urbanisation.

### *II.2.3.5 Pédologie ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

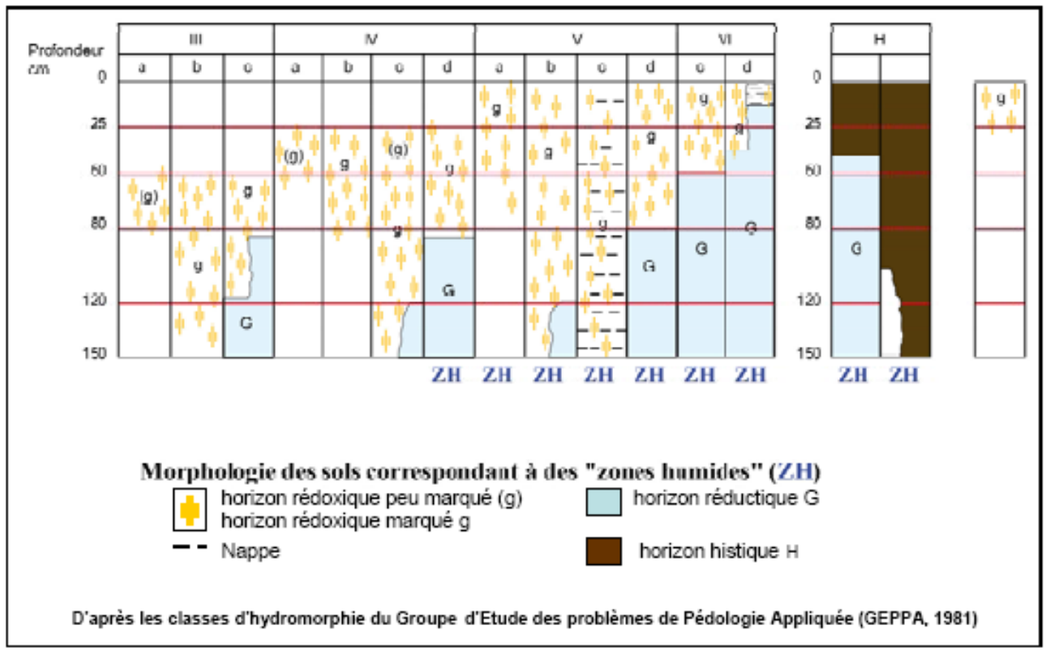
Conformément à la nouvelle règlementation sur la détermination des zones humides, des sondages pédologiques n'ont été réalisés qu'en présence d'une flore hygrophile naturelle. Une partie des parcelles étudiées n'était pas accessible (propriétés privées clôturées), les sondages n'ont donc pas pu être réalisés sur celles-ci, toutefois aucune flore hygrophile n'y était visible.

Les sondages ont fait apparaître des sols globalement homogènes, dont les caractéristiques sont les suivantes :

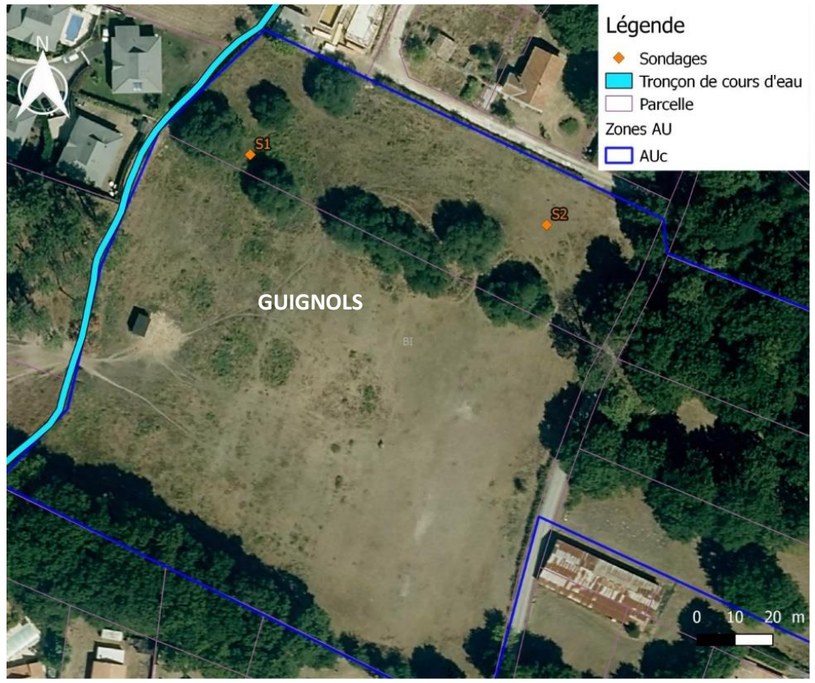
- Sols sableux humifères en surface ;
- Sondages non gorgés d'eau, mais présence possible de sables humides ou de la nappe ;
- Aucune présence de tourbe ;
- Traces d'hydromorphie corrélées avec la présence d'une végétation hygrophile.

Les classes du tableau GEPPA ont été utilisées pour déterminer si les sols sont des sols de zone humide.

**Classes GEPPA**




D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)




**Emplacement des sondages en secteur 5 (Guignols)**

**S1 Secteur 5 (Guignols-Ouest parcelles 68-69)**

Nappe détectée à - 0,70m.

Sol sableux humifère avec traces d'hydromorphie jusqu'à - 0,3m jusqu'à - 0,40m, puis sol sableux gris à roux avec traces d'hydromorphie jusqu'à - 0,6m et enfin sable brun trempé.

Sol de classe V GEPPA, correspondant à un sol de zone humide.

Présence d'une flore hygrophile.

**S2 Secteur 5 (Guignols-Est parcelles 68-69)**

Pas de nappe détectée, sable humide à - 0,8m.

Sol sableux humifère jusqu'à -0,6m puis sable roux jusqu'à - 0,95m.

Sol de classe III GEPPA, pas en zone humide.

Pas de flore hygrophile.

**Résultats des sondages effectués en secteur 5 Guignols**

**Conclusion : une zone susceptible d'être urbanisée (parcelles 68-69, secteur 5) présente un sol caractéristique de zone humide dans sa partie Ouest. La partie Est n'est pas caractéristique d'une zone humide.**

**La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables ; si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il constitue un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.**

**Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétention/relargage différé des eaux pluviales.**

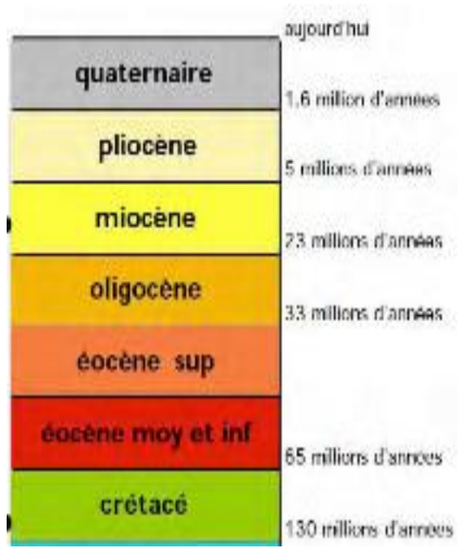
## *II-2.4 HYDROGEOLOGIE*

Le département de la Gironde, situé au sein d'un vaste bassin sédimentaire, est un des plus riches en eaux souterraines au niveau national. Plusieurs horizons sédimentaires poreux perméables constituent ici un système aquifère « multi-couches ». Ce patrimoine départemental d'eau douce est fortement sollicité par l'homme (eau potable, irrigation, ...). Il convient donc de surveiller et de gérer de manière durable la ressource en eau.

### *II.2.4.1 Le système aquifère*

Les systèmes aquifères profonds peuvent être classés en 5 groupes principaux :

- **Le Plio-Quaternaire** *qui regroupe le Quaternaire et le Pliocène*
- **Le Miocène**
- **L'oligocène**
- **L'Eocène**
- **Le Crétacé**




### ➢ LA NAPPE DU PLIO-QUATERNAIRE

Les niveaux aquifères du Plio-Quaternaire (entre 5 millions d'années-Ma et l'époque actuelle) se composent de sables et de graviers contenant des nappes très majoritairement libres. Le temps de renouvellement moyen de ces nappes se situe entre 10 et 100 ans. Ce sont essentiellement des alluvions des fleuves et de leurs principaux affluents. On les trouve également dans les dépôts du "Sable des Landes" et du pliocène.

Les nappes du Plio-Quaternaire sont globalement en situation d'équilibre. Elles participent à l'alimentation des cours d'eau. Les prélèvements qui y sont réalisés sont essentiellement destinés à l'agriculture. Ces nappes sont de qualité moyenne, avec la présence, entre autre, de nitrates, pesticides, solvants chlorés, ammonium, phosphores, …

Elles présentent par ailleurs un rôle régulateur essentiel dans le fonctionnement hydrologique des zones humides et des milieux aquatiques ; en effet le fond sableux, la capacité de relargage des nappes et les précipitations jusqu'en début d'été du climat atlantique permettent en théorie aux cours d'eau côtiers de ne pas connaitre d'étiage particulièrement sévères. A l'inverse en hiver, la nappe des Sables assure un effet tampon, grâce à la porosité des sols qui permet une infiltration rapide de l'eau et limite avec le couvert forestier le ruissellement et ravinements jusqu'aux cours d'eau.

### ➢ LA NAPPE DU MIOCENE

Les niveaux aquifères du Miocène se composent de calcaires et de sables (de l'Helvétien, soit 19-15 Ma) ainsi que de calcaires et de faluns (de l'Aquitanien-Burdigalien, soit entre 20 et 16 Ma) contenant des nappes essentiellement captives. Le temps de renouvellement moyen des nappes et de 100 ans.

Ces nappes sont en équilibre entre les recharges en eau et les prélèvements. Les niveaux piézométriques ainsi que les débits des sources sont stables. La qualité de ces eaux est jugée moyenne avec la présence, notamment, d'orthophosphates, de phosphore, d'ammonium, de solvants chlorés et de pesticides. Les nitrates peuvent y atteindre des teneurs supérieures à 50 mg/l (valeur maximale autorisée par les « normes de potabilité" »et au-delà de laquelle la consommation de l'eau n'est plus autorisée).

### ➢ LA NAPPE DE L'EOCENE

Les niveaux aquifères de l'Eocène se composent de sables, de graviers, de galets, de calcaires et de dolomies présentant des niveaux karstifiés dans le sud du bassin et contenant des nappes essentiellement captives. Le temps de renouvellement moyen des nappes se situe entre 5 et 10000 ans. Ces nappes présentent une bonne qualité générale mais avec des teneurs non négligeables en pesticides, solvants chlorés, phosphore, orthophosphates, ammonium, plomb, … Les teneurs en nitrates peuvent atteindre des taux supérieurs à 50 mg/l.

### ➢ LA NAPPE DU CRETACE

Ce sont essentiellement des roches calcaires, des grés et des sables présentant des niveaux karstifiés et contenant des nappes essentiellement captives. Le temps de renouvellement moyen des nappes est supérieur à 10 000 ans.

Les prélèvements effectués dans ces nappes sont destinés, par ordre d'importance décroissante, au captage d'eau potable, à l'agriculture, à l'industrie ainsi que, dans une plus faible proportion, à la géothermie et au thermalisme. Le niveau de ces nappes est relativement stable, parfois en baisse en fonction des couches et de la localisation de la zone. Des déséquilibres entre recharges et prélèvements peuvent apparaître dans certains niveaux (comme pour les niveaux du Crétacé supérieur).

Ces nappes renferment des eaux de bonne qualité générale avec le cortège de pesticides, solvants chlorés, phosphore, orthophosphates, ammonium, plomb, … Les teneurs en nitrates peuvent être supérieurs à 40 mg/l.

### *II.2.4.2 Les masses d'eau souterraine au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau)*

*(Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne)*

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- d'atteindre un bon état des eaux en 2015 ;
- de réduire progressivement les rejets, émissions ou pertes pour les substances prioritaires ;
- de supprimer ces rejets d'ici 2021.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Les masses d'eau souterraine présentes dans le sous-sol de la commune sont codifiées comme suit :

FRFG045 Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde
FRFG080 Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif
FRFG100 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif du littoral nord aquitain
FRFG101 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène captif du littoral nord aquitain
FRFG102 Calcaires et sables de l'oligocène captif du littoral nord aquitain
FRFG103 Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG104 Grés calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG105 Sables et graviers du pliocène captif du littoral aquitain

La description, l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2022-2027 est décrit au chapitre II-5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES.

### *II.2.4.3 Les usages des eaux souterraines*

Les eaux souterraines subissent une pression anthropique importante, à titre agricole, industriel et d'alimentation pour l'eau potable.

| Nature\Usage | Eau Potable | | Irrigation | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Volume | Nb d'ouvr. | Volume | Nb d'ouvr. | Volume | Nb d'ouvr. |
| Nappe captive | 686 103 | 2 | | | 686 103 | 2 |
| Nappe phréatique | | | 1 091 014 | 19 | 1 091 014 | 19 |
| Total | 686 103 | 2 | 1 091 014 | 19 | 1 777 117 | 21 |

Les eaux souterraines sont utilisées pour l'alimentation en eau potable de la commune grâce par l'intermédiaire de deux forages profonds qui se situent à Caplande. Ces captages puisent dans la nappe de l'Aquitanien.

En 2020, sur les deux forages en activité à Caplande, 686 103 m3 ont été prélevés dans la nappe captive pour l'eau potable.

La nappe phréatique fait également l'objet d'une utilisation à titre industriel par la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et Consignation qui utilise l'eau (100 m3 en 2020) notamment pour la conservation des bois, et à titre agricole pour l'irrigation (1 777 117m3) dont 19 ouvrages sont recensés sur la commune.

## *II-2.5 HYDROGRAPHIE*

### *II.2.5.1 Fonctionnement hydrographique général*

Le Bassin d'Arcachon offre un bassin versant de 138 km² très homogène au plan topographique, géologique et climatique. Il se compose :

- du système hydrogéologique des étangs d'Hourtin-Carcans et Lacanau au Nord et de Cazaux-Sanguinet au Sud qui se déversent par des canaux (1 136 km2) ;
- du système des cours d'eau qui débouchent directement dans le bassin ;

Le débit moyen des apports par les cours d'eau est de 33 m²/s dont 22 pour la Leyre et 5 pour le canal du Porge.

Selon IFREMER, l'écoulement en provenance du continent et de l'atmosphère introduit environ 1 milliard de m3 d'eau douce dont 8 % par la nappe, 13 % par la pluie et 79 % par le ruissellement et les cours d'eau dont l'Eyre représente les 4/5ème.

Il faut noter l'irrégularité des apports par les lacs dont les conséquences sont néfastes pour les cultures marines.

Aucune autre côte basse au monde ne réunit un stock sédimentaire équivalent mis à disposition de forces éoliennes et hydrauliques aussi vigoureuses. Il en résulte une évolution très rapide, à l'échelle humaine de certaines zones morphologiques du Bassin d'Arcachon.

➢ **Les zones morphologiques :**

- Le large :

À la latitude d'Arcachon, le plateau continental se rétrécit nettement. Sa bordure n'est distante que de 70 km de la côte au lieu de 200 km pour la Loire. Sa pente est deux à trois fois plus forte.

- La côte girondine et landaise :

La côte est formée de sable et bordée de dunes sur toute la longueur. Le pied de la dune est protégé par des bancs qui forment des baïnes (ou bâches). À une centaine de mètres au large se tient la barre, sorte de bourrelet frangeant sur lequel se brise la houle.

- Les passes extérieures :

Selon les époques, le nombre des chenaux débouchant sur une véritable passe varie de un à trois. Ces chenaux ont une largeur variant de 400 à 500 m sur 15 à 20 m de profondeur.

On distingue du Nord au Sud :

-une petite passe contre le Cap "la passette",
-les barres du Toulinguet,
-la passe Nord,
-le banc d'Arguin (ancien Matoc),
-la passe Sud,
-le banc de pineau.

- Les passes intérieures :

Elles sont constituées d'un goulet de 2 à 3 km de large entre le Cap-Ferret et le Moulleau qui est occupé par le banc de Bernet encadré par les chenaux du Moulleau-Pyla à l'Est, du Ferret à l'Ouest, d'Arcachon au Nord et par le chenal de liaison au Sud.

Ce système est dénommé "Delta de flot" du fait de la prédominance des vitesses de courant de flot dans le chenal du Moulleau Pyla. La dualité des courants de flot et de jusant se traduit par un relief des bancs très instables.

- Le bassin intérieur :

Le bassin interne est constitué de vastes estrans (crassats) parcourus par un réseau digité de chenaux. La zone intertidale occupe les deux tiers du bassin. Elle comprend deux domaines :

- le schorre ou près-salés qui correspond à la partie supérieure de la zone immergée seulement lors des marées de vives-eaux ;
- la slikke ou crassats, colonisés par un herbier à zostères toujours immergé à marée haute qui découvre de 2 m par marée de vives-eaux. Elle se caractérise par la faiblesse des pentes. On y trouve les parcs à huîtres en bordure des chenaux ;

Les chenaux de la partie orientale se jettent dans les grands chenaux du Teychan et de Piquey (Nord). On distingue trois groupes de chenaux :

- le groupe Nord avec les chenaux de Lège, Graveyron et de Ville réunis dans le chenal d'Arès et prolongés par le chenal de Piquey ;
- le groupe du centre avec les chenaux de Maubouret, Andernos et Mouchalette réunis dans le chenal de Girouasse ;
- le groupe Sud avec les chenaux du Teychan et de Gujan.

Ils communiquent entre eux par les chenaux du Courant et de l'Ile.

- Les Bouches de l'Eyre :

Elles comprennent :

- la plaine deltaïque intérieure inactive construite par les alluvions sableux du fleuve qui se fraie un passage dans les marais des anciens bras (Eyga, Mounestey, Biganos, …) ;
- le cours endigué ou les bras maintenus par des digues construites au XVIIIe siècle ;
- le platier deltaïque extérieur en pente douce dans lequel s'écoulent en divaguant des bras incisés, qui se terminent par un front tombant dans les chenaux lagunaires (Audenge, Compian, Le Teich).

### *II.2.5.2 Description du réseau hydrographique communal*

*CARTE du réseau hydrographique page suivante*

*Source : SAGE Etangs littoraux Born et Buch, Synthèse de l'état initial - Syndicat Mixte GEOLANDES -2013*

Le réseau hydrographique du Teich est constitué principalement par le cours d'eau de la Leyre qui s'écoule du Sud vers le Nord dans la partie Est de la commune, avant de former un delta et de se jeter dans le Bassin d'Arcachon. La vallée de la Leyre structure profondément le paysage avec sa forêt-galerie constituée de feuillus. En revanche, le réseau hydrographique est discret. Il n'en joue pas moins un rôle primordial puisque c'est par cette fine trame de fossés, crastes, canaux, berles et autres exutoires que les nutriants et polluants, issus du bassin versant, sont introduits dans le Bassin d'Arcachon.

Le réseau hydrographique secondaire est constitué par un quadrillage de crastes ou de fossés destinés au drainage de la forêt landaise. L'intérêt de ce réseau hydrographique réside dans le fait que, se déversant dans le Bassin d'Arcachon, il génère la qualité.

Ainsi, l'Agence du Bassin Adour Garonne suit la qualité des eaux de sept cours d'eau dont la Leyre.

Ce réseau naturel est complété par un réseau artificiel avec des points d'eau d'origine anthropique, des bassins de drainage comme ceux situés en face du Cimetière Sud ou à Lescarret de part et d'autre de la voie ferrée Bordeaux-Hendaye.

Enfin, le canal du Marais au Nord et la grande Craste Baneyre au Sud assurent l'évacuation de l'eau dans la partie urbanisée en jouant un rôle de canalisations.

## ➢ LES COURS D'EAU, CRASTES ET FOSSÉS QUI DRAINENT LA COMMUNE

*Carte du réseau hydrographique page ci-contre et page suivante*

La commune du Teich est traversée par un réseau de cours d'eau, crastes et fossés qui s'écoule du Sud au Nord, vers le bassin d'Arcachon. Les principaux éléments constitutifs du réseau hydrographique du Teich sont :

- La grande Leyre
- Le bras de la Leyre
- La craste Cantaranne
- Le canal numéro 1
- La craste Baneyre
- La craste Moun Estey
- La craste de L'Audet

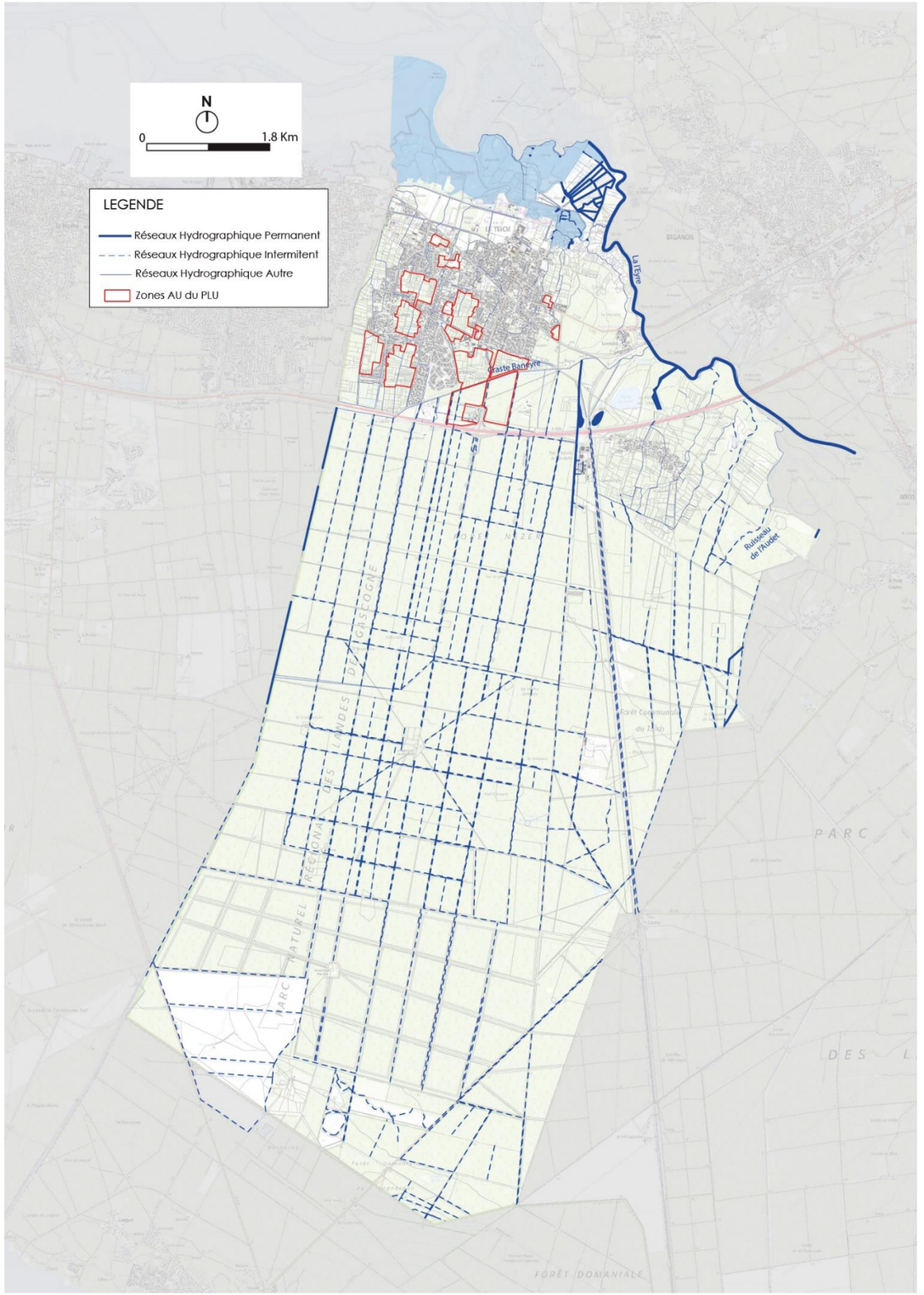
On ne compte qu'un seul cours d'eau sur la commune du Teich : la Leyre. Ce cours d'eau s'accompagne d'un réseau important de crastes et de fossés.

Le réseau hydrographique de la commune du Teich présente les caractéristiques des cours d'eau côtiers :

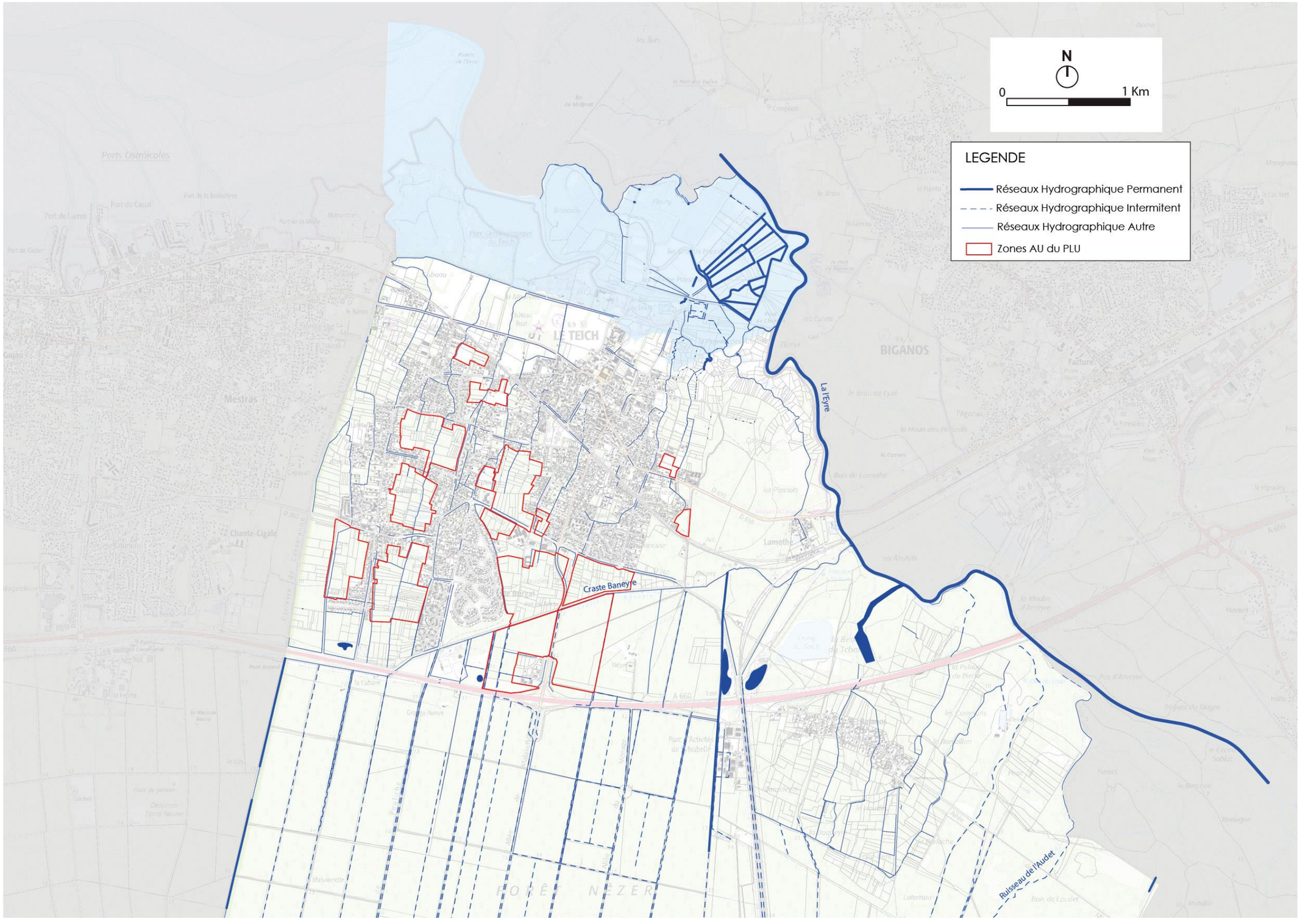
- Des fonds sableux, occupation des sols à dominantes forestière surtout sur l'amont des bassins versants.
- Une alimentation par les nappes superficielles qui confère une relative stabilité des débits.
- Milieux humides de qualité qui présentent un intérêt certain au regard de la biodiversité.
- Interaction avec les étangs littoraux et les plages.

Le réseau hydrographique (cours d'eau, fossés, crastes…) est non seulement récent dans sa constitution mais il draine de plus des terrains sableux donc très meubles sur des faibles pentes.

De là, il est clair que la morphologie des cours d'eau du plateau forestier des landes girondines est très peu établie.



## CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



### *II.2.5.3 Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE*

*Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne*

La Directive 2000/60/CE a établi un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- d'atteindre un bon état des eaux en 2015 ;
- de réduire progressivement les rejets, émissions ou pertes pour les substances prioritaires ;
- de supprimer ces rejets d'ici 2021.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Les masses d'eau superficielles présentes sur la commune sont codifiées comme suit :

**Masses d'eau Cotière**

FRFC06 Arcachon amont

**Masses d'eau Rivière**

| | |
|---|---|
| FRFR286 | La Leyre du confluent de la petite Leyre au confluent du lacanau (océan) |
| FRFRR286_12 | Ruisseau de Laudet |

La description, l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2022-2027 est décrit au chapitre II-5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES

### *II.2.5.4 Zonages réglementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques sur la commune du Teich*

*Source : SIE Adour –Garonne*

Zone de répartition des eaux (ZRE) :
Il s'agit de zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

**La commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE).**

Zone sensible :
Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Ce zonage réglementaire et de programmation vise à restaurer les milieux aquatiques au titre du bon état des masses d'eau de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) de 2015.

**La commune est classée en zone sensible sur 100 % de sa surface.**

### *II.2.5.5 Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune du Teich*

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification de la ressource en eau :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à l'échelle du bassin Adour Garonne,
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à des échelles plus locales ; la commune du Teich est concernée par les SAGE suivants :
  - Etangs littoraux Born et Buch
  - Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés
  - Nappes profondes de Gironde

#### ➢ LE SDAGE ADOUR-GARONNE 2022-2027

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est le document de planification pour la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques, dont le bon état des eaux.

Un programme de mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il traduit ses dispositions sur le plan opérationnel en listant les actions à réaliser au niveau des territoires pour atteindre ses objectifs. La mise en œuvre de ce PDM nécessite une évolution notable des politiques de l'eau conduites par l'ensemble des acteurs publics sur le bassin afin de concentrer les moyens techniques et financiers nécessaires sur les priorités du SDAGE.

Le SDAGE s'applique à l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières et eaux souterraines libres ou captives. Il concerne aussi les zones humides.

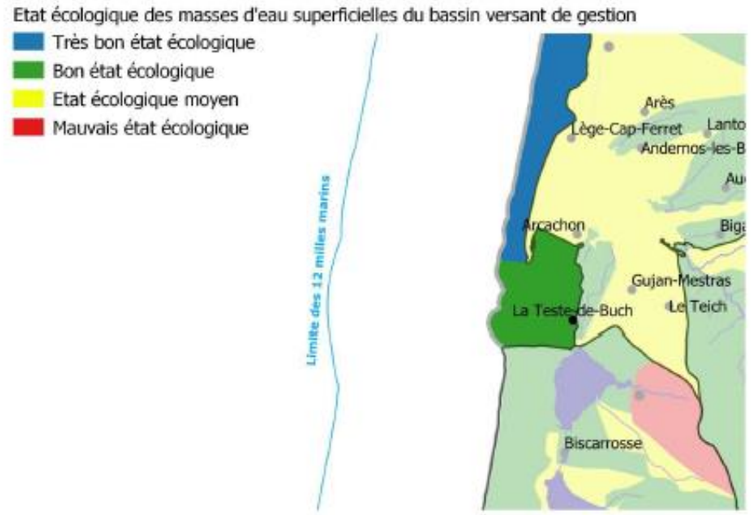
Concernant la commission territoriale des côtiers Aquitains et Charentais dont fait partie la commune du Teich, les principaux enjeux suivants ont été identifiés :

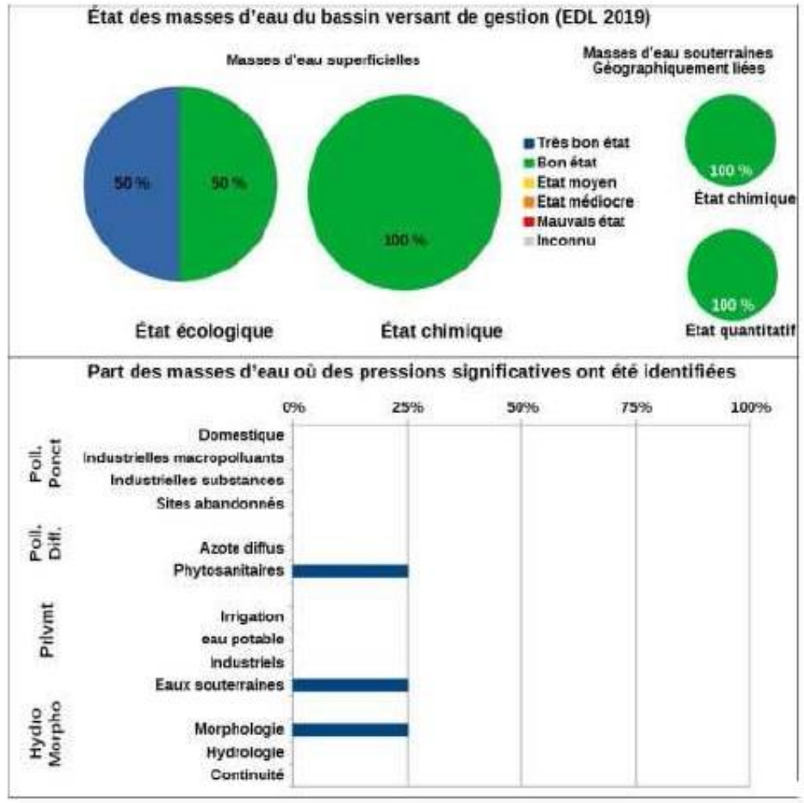
- Prendre en compte l'influence des bassins versants amont : apports de contaminants chimiques et gestion des débits,
- Reduire les pollutions toxiques et bactériennes afin d'améliorer la preservation des secteurs conchylicoles, de baignade et d'activités nautiques,
- Protéger les grandes zones humides et vasières litorales et estuariennes,
- Maitriser les apports polluants, gérer les lacs et étangs afin de limiter l'eutrophisation et le comblement,
- Developper les connaissances sur les écosystemes marins, estuariens et lacustres en matière de contamination, d'impact sur les organismes vivants et de transfert dans la chaine trophique.

## 4.5.4 Tableau des principales mesures prévues pour réduire les impacts des pressions significatives identifiées dans l'état des lieux 2019 :

| | Affluents RG de l'estuaire de la Gironde | Etier de Maubert et affluents | Chenaux du Gua et du Guy | Côte girondine et Arcachon | Côtiers basques | Estuaire de la Gironde et milieux associés | Etangs, lacs et littoral landais | Frange aval RD de l'estuaire de la Gironde | Ile d'Oléron | La Leyre | La Livenne | Lacs de Lacanau, de Carcans-Hourtin et les côtiers du bassin d'Arcachon | Seudre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MIA02 : Mesures de gestion des cours d'eau (entretien, restauration et renaturation) | × | | × | | × | | × | | | × | × | × | × |
| MIA03 : Mesures de restauration de la continuité écologique et sédimentaire | × | × | × | | × | × | × | | | × | × | × | × |
| ASS13 : Mesures d'amélioration des dispositifs d'assainissement (collecte et tratement) | × | | | | × | | × | | | | × | | |
| IND12+IND13 : Mesures d'amélioration des systèmes de traitement des rejets industriels | | | | × | | × | × | | | | | × | |
| AGR02+AGR03+AGR04 : Mesures de limitation des apports diffus (azote, phytosanitaires, encouragement de pratiques pérennes) | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| AGR05 : Programmes d'actions territorialisés sur les captages prioritaires | | × | | | | × | | × | | | × | | × |
| RES02 : Mesures d'économie d'eau | | | | | | | × | | | | | | × |
| RES03 : Mesures pour garantir le partage de la ressource entre les usages (OUGC, débits…) | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| GOU01 : Mesures transversales d'amélioration de la connaissance | | | | × | | × | × | | | | | × | |
| GOU02 : Mesures de gestion concertée (SAGE, démarches territoriales…) | × | × | × | × | | × | × | × | × | × | × | × | × |

**bvg048 : Côte girondine et Arcachon. Bassin versant composé de 2 masses d'eau superficielles, et de 2 masses d'eau souterraines, état des masses d'eau et pressions anthropiques identifiées lors de l'état des lieux initial du SDAGE**



| | |
|---|---|
| **Mesures répondant aux pollutions diffuses** | |
| AGR03 : Limitation des apports diffus | Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire |
| **Mesures répondant aux pollutions ponctuelles** | |
| DEC01 : Etude globale et schéma directeur | Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions ponctuelles associées aux déchets |
| **Mesures améliorant la gouvernance liée à l'eau** | |
| GOU01 : Etude transversale | Gouvernance Connaissance - Etude transversale |
| GOU02 : Gestion concertée | Mettre en place ou renforcer un SAGE |
| GOU03 : Formation, conseil, sensibilisation ou animation | Mettre en place une opération de formation, conseil, sensibilisation ou animation |
| **Mesures répondant aux pollutions ponctuelles** | |
| IND01 : Etude globale et schéma directeur | Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et à l'artisanat |
| IND05 : Pollutions portuaires | Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions essentiellement liées aux industries portuaires et activités nautiques |
| IND12 : Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement substances dangereuses | Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée) |
| **Mesures répondant aux altérations hydromorphologiques** | |
| MIA05 : Gestion du littoral | Mettre en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'une eau de transition (lagune ou estuaire) |
| | Réaliser une opération de restauration des habitats marins dans les eaux côtières |
| **Mesures répondant aux prélèvements** | |
| RES03 : Règles de partage de la ressource | Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau |

**En ce qui concerne les zones susceptibles d'être impactées par la révision du PLU, peu de cours d'eau ou crastes en eau sont présents à proximité, il est néanmoins nécessaire de les préserver, aussi bien en ce qui concerne leur morphologie (berges et tracés) que la qualité de l'eau (bonne gestion des eaux pluviales pour les zones d'activité et résidentielles).**

**Les crastes observées à sec sont aussi des milieux humides, même si temporaires, et doivent de même être préservées lors de la conception et de la réalisation des projets d'aménagement.**

## ➢ LE SAGE ETANGS LITTORAUX BORN ET BUCH

La commune du Teich est concernée par le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch ».

Le SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » est porté par le Syndicat Mixte pour la sauvegarde et la Gestion des Etangs Landais (GEOLANDES). Son périmètre a été arrêté inter-préfectoral Landes-Gironde le 23 Mars 2007.

Plusieurs objectifs ont été définis :

- la gestion hydraulique du niveau d'eau des étangs,
- la protection de la ressource superficielle d'eau potable (lac de Cazaux-Sanguinet),
- la restauration du bon état des masses d'eau au sens de la DCE,
- la compatibilité entre usages et préservation de l'environnement,
- l'érosion régressive des cours d'eau principaux situés en tête de Bassin Versant,
- la protection de la nappe phréatique.

Afin de répondre aux objectifs du SDAGE, (mesure A3) qui demande l'identification des « écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables méritant une attention particulière et immédiate à l'échelle du bassin », la Commission Locale de l'Eau (CLE) a initiée une étude inventaire et caractérisation des zones humides conduite par le BE SIMETHIS.

La cartographie des Zones Humides Elémentaires du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » présentes sur la commune du Teich figure au § II-3-2-2 LES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DU TEICH

## ➢ LE SAGE LEYRE, COURS D'EAU COTIERS ET MILIEUX ASSOCIES

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Leyre et milieux associés a été validé le 5 février 2008 par arrêté préfectoral et révisé en septembre 2011.

Il est porté par le Syndicat Mixte Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

Le SAGE du Bassin de la Leyre et milieux associés comprend 45 mesures qui se déclinent selon 6 enjeux :

1. Améliorer la qualité des eaux superficielles en prévision du développement des activités et de l'urbanisation.
2. Assurer une gestion hydraulique satisfaisante pour les milieux et les usages.
3. Optimiser la gestion de la nappe plio-quaternaire.
4. Assurer une gestion raisonnée des réseaux superficiels pour le maintien de l'équilibre biologique et physique.
5. Préserver et gérer les zones humides du territoire.
6. Mettre en œuvre le SAGE.

De la même manière que dans le cadre du SAGE « Etangs littoraux Born et Buch », afin de répondre aux objectifs du SDAGE, (mesure A3) qui demande l'identification des « écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables méritant une attention particulière et immédiate à l'échelle du bassin », la Commission Locale de l'Eau (CLE) a initiée une étude inventaire et caractérisation des zones humides.

La cartographie des Zones Humides Elémentaires du SAGE du Bassin de la Leyre et milieux associés présentes sur la commune du Teich figure au § II-3-2-2 LES ZONES HUMIDES SUR LA COMMUNE DU TEICH

## ➢ LE SAGE NAPPES PROFONDES DE GIRONDE

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde environ 310 millions de m³/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation.

Cette surexploitation constitue un risque pour les ressources en eau souterraine du fournissent près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration conjointe, par le Conseil Départemental de la Gironde, Bordeaux Métropole et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, d'un schéma directeur de ressources en eau du département qui a abouti en 1996.

A l'issue de ce travail et devant l'ampleur du problème, il a été décidé en 1998 d'élaborer d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

### L'organisation territoriale

Le SAGE définit des Unités de Gestion (cf. carte page ci-contre) en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique ; **le territoire communal se situe pour chaque Unité de Gestion <u>en situation non déficitaire</u>**. Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres nappes ou en d'autres lieux. Le SAGE Nappes profondes prévient les risques quantitatifs et qualitatifs (intrusion saline, dénoyage d'aquifère, domaine minéralisé) en imposant :

- **à l'échelle du département des bilans qui respectent l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible.**

Le SAGE fixe des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines Unités de Gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.

- **à l'échelle locale, le maintien de pressions minimales dans les zones à risques,**

Une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque. En cas d'alerte, des restrictions temporaires seront nécessaires sur ces secteurs.

En fonction des situations (unité de gestion non déficitaire, à l'équilibre déficitaire, ...) pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés.

Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE. La recherche d'économie est à la mise en œuvre de toute substitution de ressource bénéficiant d'accompagnement économique au titre du SAGE.

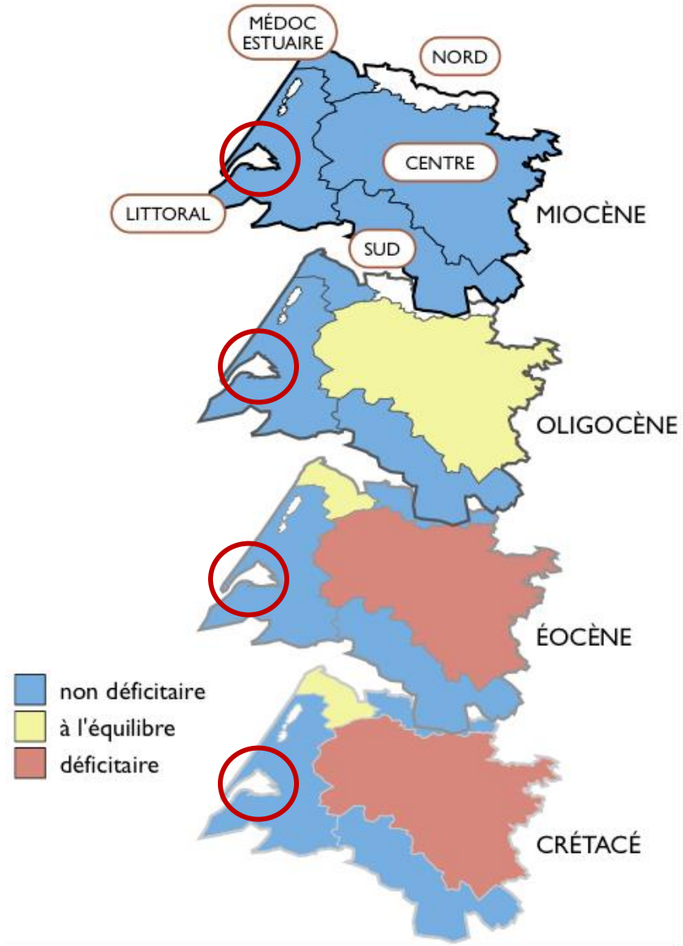
En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, les organismes en charge de la gestion de l'eau potable doivent s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement. Le SAGE établit 15 mesures pour atteindre cet objectif essentiel pour la gestion, en particulier un comptage généralisé à tous les usagers de l'eau, un contrôle des performances des réseaux publics, des travaux de réhabilitation, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage public, mais aussi à titre privé une politique de communication active auprès des citoyens et des professionnels et une incitation financière aux économies d'eau.

Parallèlement, des travaux pour l'identification et la mise en œuvre de ressources de substitution sont engagés, car les économies d'eau et de maîtrise des consommations ne pourront à elles seules permettre d'atteindre les objectifs de réduction des prélèvements dans les nappes déficitaires.

La substitution peut aussi s'envisager au sein d'une même nappe en répartissant différemment les prélèvements de manière à soulager les zones surexploitées et solliciter les secteurs non déficitaires.

Enfin, le recyclage de l'eau après un premier usage sera une piste explorée, à commencer par la géothermie.

**CARTE DES UNITES DE GESTION DU SAGE NAPPES PROFONDES**



### *II.2.5.6 Hydrographie sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la révision du PLU*

Les zones susceptibles d'être touchées par le PLU sont souvent traversées par un réseau hydrographique constitué essentiellement par des crastes et fossés.

- S3001150 : observé à sec, traverse les secteurs 2, 3 et 4 et passe en bordure du 5 ;
- S3001160 : observé à sec, longe les secteurs 12, 13 et traverse le secteur 6 ;
- S3001172 : observé à sec, traverse le secteur 7 ;
- S3001180 : non observé, traverse une partie du bourg ;
- S---3172 Craste Baneyre : observée en eau, longe les secteurs 14 et 15. Elle est en connexion hydraulique avec La Grande Leyre (S2--0250) et le Canal des Landes (S3—0252) ;
- S30-2052 Canal Numéro 1 : observé à sec, longe le secteur 15. Il est en connexion hydraulique avec la Craste Baneyre ;

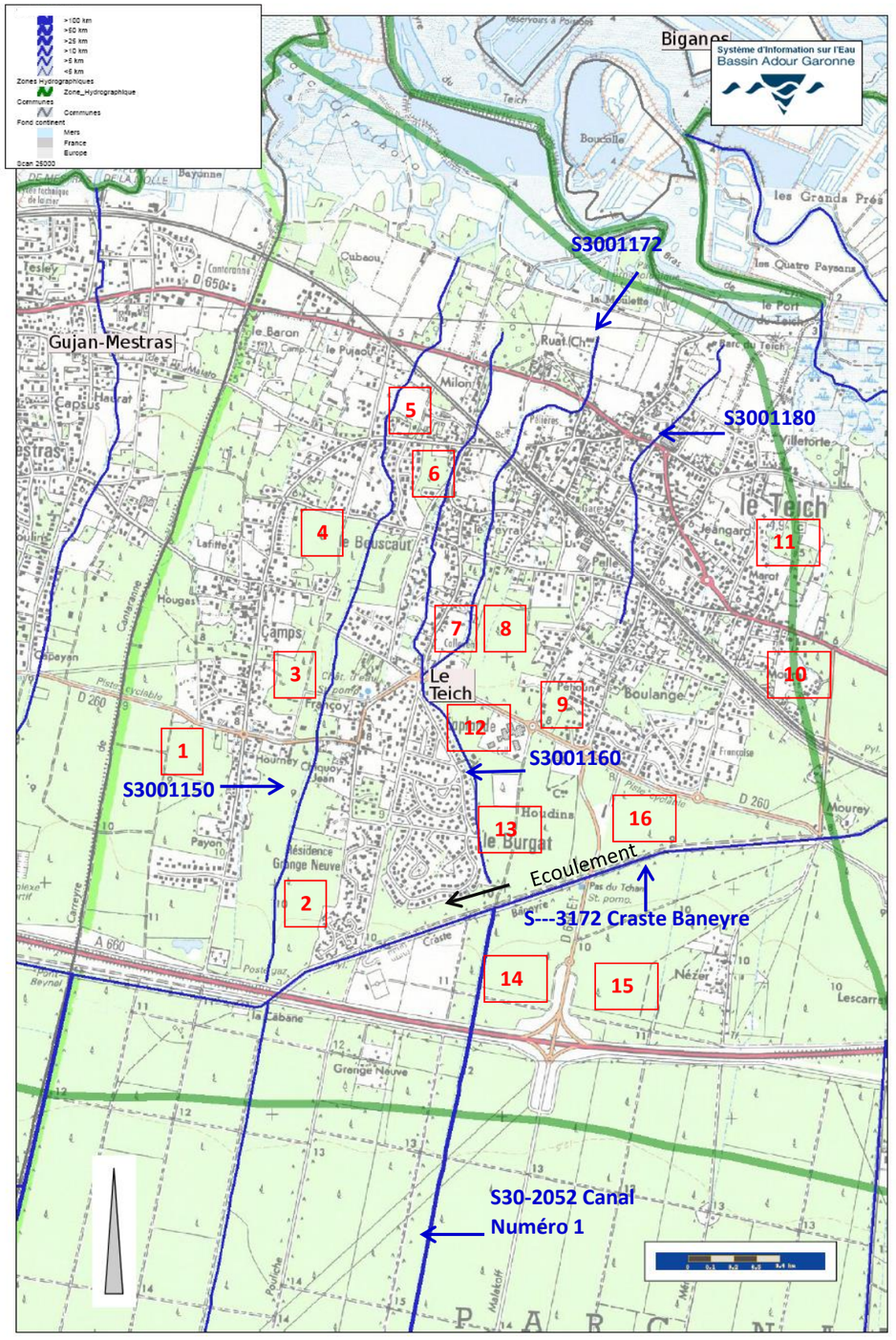
D'après le Système d'information Adour-Garonne, ces crastes et fossés ne sont ni réservoir biologique, ni cours d'eau en très bon état.

D'après les données de l'Agence de l'eau Adour-Garonne, la Craste Baneyre et le Canal Numéro 1 sont en connexion hydraulique avec la Grand Leyre (par l'Est) et le Canal des Landes (par l'Ouest), eux-mêmes en connexion avec le Bassin d'Arcachon. Les rejets d'eaux pluviales dans des projets d'aménagement devront tenir compte de ces connexions hydrauliques, aussi bien au niveau qualitatif que quantitatif.

Les crastes et fossés devront être intégrées et préservées au sein des projets, afin de ne pas nuire à l'écoulement des eaux.

**Le bassin-versant du Bassin d'Arcachon fait l'objet de classements SDAGE qui attestent de la grande valeur de ses milieux aquatiques (axe à grand migrateur, réservoir biologique...) mais également de classement qui soulignent une situation de milieux perturbés et fragilisés (zone sensible aux pollutions par l'azote et le phosphore, ...) vis-à-vis desquels il faut avoir une attention particulière en termes de qualité des rejets liés à l'urbanisation (eaux usées, pluviales...).**

**Concernant les zones AU du PLU actuellement opposable, plusieurs d'entre elles présentent un enjeu particulier compte tenu de leur proximité avec le réseau hydrographique.**




*source : SIE Adour-Garonne*

## *II-2.6 LA GESTION HYDRAULIQUE*

Le bon écoulement des eaux pluviales garantit une protection contre le risque d'inondations en cas d'intempéries.

Le réseau de collecte du pluvial est assez développé. La communes est pourvue d'un réseau séparatif (distinct du réseau d'eaux usées) et le réseau de crastes/fossés joue un rôle d'exutoire important majoritairement dirigé vers le Bassin d'Arcachon.

En règle générale, l'entretien des crastes et des ouvrages situés sur celles-ci est à la charge des propriétaires riverains. Dans les zones sylvicoles, cet entretien incombe à l'association de Défense des Forêts Contre les Incendies (A.S.A/D.F.C.I).

L'urbanisation grandissante du territoire risque d'entraîner une augmentation de l'imperméabilisation qui génèrera des volumes d'eaux pluviales de plus en plus importants. La maîtrise des eaux pluviales est donc un enjeu majeur sanitaire mais aussi pour la gestion des inondations.

Face à cet enjeu, la commune du Teich a engagé une actualisation de Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en 2004, qui a conduit à décliner un certain nombre d'éléments de connaissance sur le fonctionnement hydraulique du territoire et sur les enjeux qui en découlent. Cette démarche a conduit à l'établissement de différentes prescriptions par zones en vue de la maitrise du ruissellement pluvial, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

### *II.2.6.1 Les enjeux hydrauliques et environnementaux*

Le Schéma Directeur d'assainissement des Eaux pluviales de la commune du Teich a été réalisé en 1996 par le CETE du Sud-Ouest.

Pour tenir compte de l'urbanisation qui s'est développée depuis, une 1ère actualisation du Schéma Directeur d'assainissement des Eaux pluviales a été effectuée en 2004.

L'objectif de cette actualisation consistait à :
- réaliser le diagnostic du réseau,
- définir les aménagements à mettre en œuvre pour résoudre les problèmes existants,
- permettre la poursuite de l'urbanisation en tenant compte des orientations du PLU en cours de réalisation et en assurant les protections suffisantes.

Dès lors, une analyse par bassin versant a été effectuée.

➢ **Principes généraux**

Le principe de mise en place de mesures compensatoires à l'imperméabilisation pour tout nouveau projet d'aménagement assure une non aggravation, voire une amélioration du fonctionnement du système existant.

Ces mesures ont pour but de limiter les écoulements en favorisant l'infiltration à la source et/ou en limitant les débits de rejet dans le réseau communal grâce au large éventail de techniques de stockage (bassins, massifs et tranchées drainants, chaussées réservoirs, ...).

Ces prescriptions qui sont appliquées sur les communes du Bassin d'Arcachon et qui ont montré leur efficacité font partie des principes fondamentaux pour tout nouvel aménagement.

Rappelons que les prescriptions définies dans le Schéma Directeur d'assainissement des Eaux pluviales sont applicables pour l'événement pluviométrique de période de retour 10 ans ; événement pour lequel cette étude propose les solutions à mettre en œuvre.

C'est donc sur cette base qu'ont été prises en compte dans cette étude les zones de développement de l'urbanisation.

Partant donc du principe que l'aménagement des zones de développement urbain n'aggrave pas l'existant pour la protection décennale, cette étude s'est attachée à mettre à niveau le réseau communal pour que ces zones puissent être suffisamment drainées pour la mise en place de solutions compensatoires.

### *II.2.6.2 Les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux pluviales*

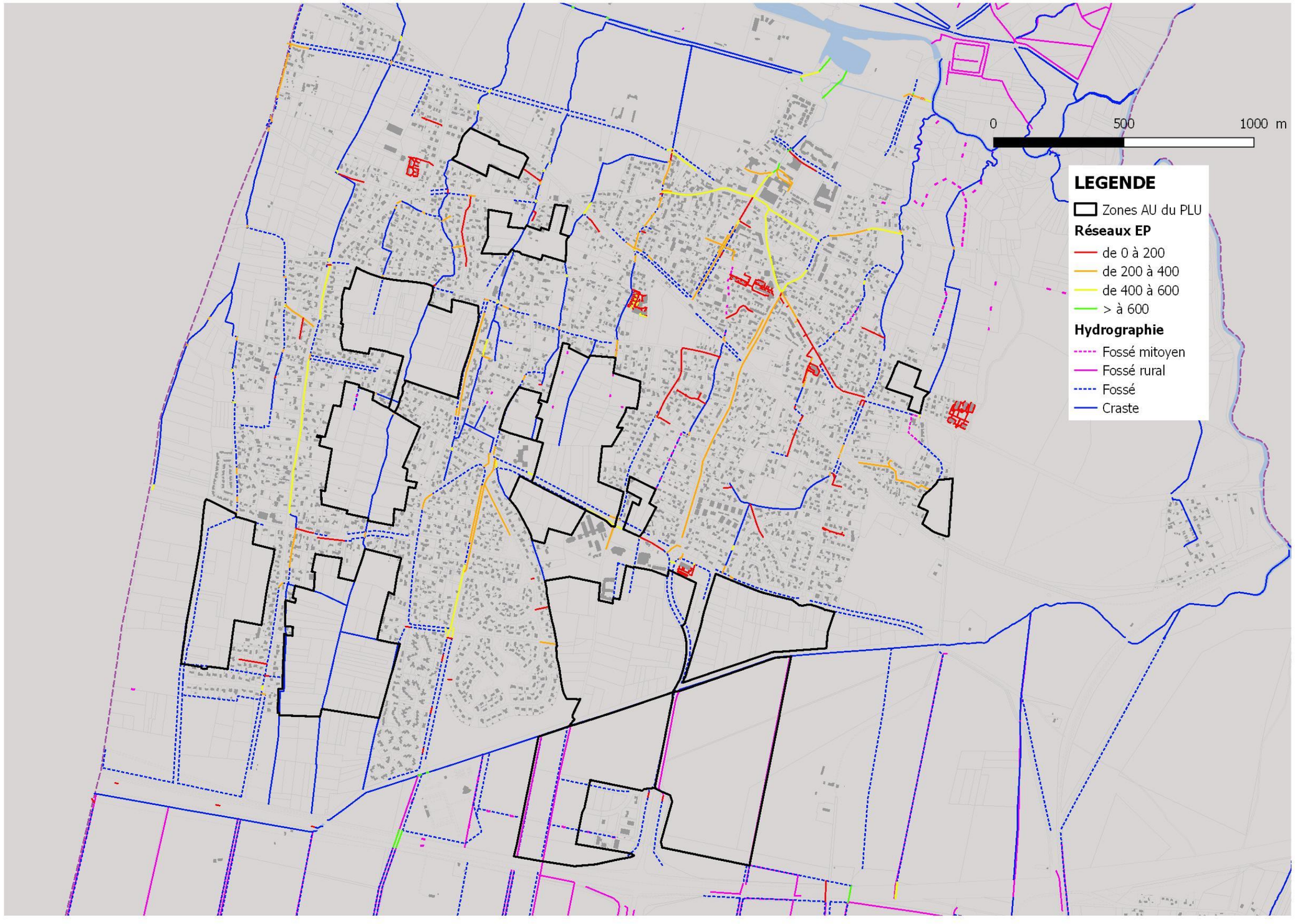
*Cf tableau page suivante*

| Bassin versant | diagnostic | Solutions pour la pluie 10 ans |
|---|---|---|
| **BASSIN VERSANT DE LA CRASTE D'AOUBAS** | Ce bassin versant représente une superficie d'environ 80 hectares pour une longueur de 3200m. Il s'étend de l'autoroute jusqu'au Canal du Marais, son exutoire.<br>C'est un bassin versant à l'urbanisation peu dense.<br>L'enquête n'a pas fait apparaître de problèmes particulièrement gênants.<br>Les simulations montrent la capacité générale du réseau à évacuer les eaux de ruissellement générées par la pluie 5 ans. La pluie 10 ans ne génère que des débordements de chaussée.<br>Les points de dysfonctionnement qui restreignent la capacité d'évacuation pour la pluie 10 ans sont les légères insuffisances des traversées de chaussées :<br>• Point 1 : traversée Ø500 de la rue de la Mission. Cette canalisation est altimétriquement posée trop haut et limite le drainage de la nappe. Elle est également en légère contrepente.<br>• Point 2 : ouvrage Ø400 de franchissement de la rue Ancelyns,<br>• Point 3 : la configuration de la canalisation Ø500 de traversée de l'avenue de Camps avant le franchissement de la rue des Poissonniers. En effet, le profil hydraulique (géométrie à angle droit) du collecteur, entraîne une perte de charge importante qui limite la capacité d'évacuation.<br>• Point 4 : les 2 canalisations Ø 300 annelées. Bien que ce type de canalisation admette un débit plus important qu'une buse béton, leur capacité n'est pas suffisante.<br>• Point 5 : la canalisation Ø350 en PVC de traversée de la RD 650. Compte tenu de l'occupation du sol à l'amont de cet ouvrage, les débordements provoqués par l'insuffisance de cette canalisation ne sont pas gênants.<br>• Point 6 : la buse Ø 500 de traversée de la voie ferrée. | Les solutions consistent principalement en un dimensionnement suffisant de l'ensemble des traversées de voirie.<br>• Point 1 : repose correcte de la canalisation Ø500.<br>• Point 2 : canalisation Ø500 ➔ **travaux réalisés**<br>• Point 3: une traversée directe Ø600 du côté Nord vers le côté Sud de la rue des Poissonniers. Pour conserver la configuration actuelle, une buse Ø800 de traversée de l'avenue de Camps est alors nécessaire**. ➔ travaux réalisés (2xØ500 en accord avec le SIBA)**<br>• Point 4 : canalisation Ø600 ➔ **travaux réalisés**<br>• Point 5 : la zone amont n'étant pas urbanisable, les débordements ne prêtant pas à conséquences, cet ouvrage pourrait rester en l'état. Ceci permettrait de ne pas modifier l'ouvrage aval, la traversée de la voie ferrée.<br>Dans le cas contraire une canalisation Ø800 est nécessaire.<br>• Point 6 : Dans le cas où le point précédent est modifié, une canalisation de diamètre 800 mm est nécessaire. |
| **BASSIN VERSANT DE LA CRASTE DE CAMPS** | Ce bassin versant représente une surface d'environ 90 hectares avec une urbanisation peu dense. Comme le précédent, il s'étend de l'autoroute jusqu'au Canal du Marais, son exutoire. Il a également une longueur de 3 200 m.<br>L'enquête n'a pas fait apparaître de problèmes particulièrement gênants.<br>Comme pour le bassin versant précédent, les traversées de voirie limitent la capacité du réseau pour l'évacuation des débits de pointe décennaux. Globalement le réseau est apte à évacuer les débits générés par la pluie 5 ans.<br>Etant donné l'occupation actuelle du sol les insuffisances n'ont pas de répercussions gênantes.<br><br>Les insuffisances sont :<br>• Point 1: Ø320 de traversée de la rue de la Mission. Ce calibre, en limitant les débits, permet au réseau aval de mieux supporter les insuffisances.<br>• Points 2, 3, 4, 5, 6: toutes ces canalisations de traversée sont insuffisantes pour le transit des débits décennaux. | Le diamètre nécessaire pour que l'évacuation des débits de pointe décennaux soit assurée par le réseau est:<br>• Point 1: 500mm<br>• Point 2: 600mm<br>• Point 3: 700 mm (cette dimension bien que ne faisant pas partie des standards peut être fabriquée)<br>• Point 4: 800mm<br>• Point 5: 800mm<br>• Point 6: 1000 mm |
| **BASSIN VERSANT DE LA CRASTE DE CANTELAUDE** | C'est un bassin versant d'une superficie de 65 hectares pour une longueur de 2300 m.<br>Il s'étend de la rue de la Mission jusqu'au Canal du Marais, son exutoire.<br>L'enquête a fait apparaître des débordements gênants aux points suivants :<br>• Point 1: giratoire de Caplande (carrefour des rues du Cap lande et F. Mitterand). Le problème à ce giratoire est non seulement dû aux insuffisances du réseau compris dans le bassin versant de la craste de Cantelaude mais également à celui du bassin versant de la craste de Bouscaut,<br>• Point 3 et 31: carrefour rue des Poissonniers-avenue de Cantelaude. A cet endroit, les canalisations 0400 de traversée de l'avenue de Cantelaude et 0 450 PVC de franchissement de la rue des Poissonniers sont sous-dimensionnées.<br>• Point 4: la traversée 0500 à l'extrémité de l'allée de Cantelaude où le profil à angle droit rend la canalisation insuffisante à évacuer les débits de pointe décennaux. | Comme pour les crastes précédentes, la solution pour une bonne évacuation des débits générés par la pluie 10 ans est un recalibrage de l'ensemble des traversées suivi d'une mise à niveau du lit de la craste.<br>• Point 3 et 31 : canalisation 2xØ400 ➔ **travaux réalisés**<br>• Point 4 : canalisation Ø600 ➔ **travaux réalisés** |

| | | |
|---|---|---|
| **BASSIN VERSANT DE LA CRASTE DE CANTELAUDE (suite)** | Compte tenu de l'insuffisance de ces points, les simulations font apparaître que l'ensemble du réseau ne peut évacuer que les débits de pointe générés par la pluie 2 ans.<br><br>Pour un bon écoulement de la pluie 10 ans, les autres points 5 et 6 sont à renforcer.<br><br>Il faut signaler que la craste, après le franchissement de la voie ferrée (point 6), s'écoule en terrain privé sur une vingtaine de mètres puis traverse le chemin. Cette configuration et le manque d'entretien créent des inondations et freinent l'écoulement.<br><br>La commune envisage d'acquérir la bande de terrain où coule la craste de façon à réaménager le tronçon de collecteur. | Les calibres nécessaires sont les diamètres suivants:<br><br>• Point 1: Ø500<br><br>• Point 31: La solution la plus intéressante est de créer une traversée en diamètre 500 mm du point 31 (angle Ouest de l'avenue de Cantelaude) vers le fossé côté Ouest de l'allée de Cantelaude. Cette opération soulagera les traversées des points 3 et 4.<br><br>• Point 3: Dans l'hypothèse où l'opération précédente est réalisée, le diamètre nécessaire est 600 mm ➔ **travaux réalisés**<br><br>• Point 4: Dans la même hypothèse, le diamètre nécessaire est 600 mm<br><br>• Point 5: Ø800<br><br>• Point 6: Ø800. Après acquisition du terrain, l'aménagement de l'exutoire de cette traversée sera possible<br>. |
| **BASSIN VERSANT DE LA CRASTE DE BOUSCAUT** | C'est un bassin versant d'environ 170 hectares et d'une longueur de 3 000 m. Il s'étend de la Craste Baneyre au Canal du Marais son exutoire par l'intermédiaire du fossé parallèle.<br>L'enquête a fait apparaître des points de débordement gênants :<br><br>• Point 1 : giratoire de Caplande. Les 2 canalisations de franchissement du giratoire sont insuffisantes à assurer l'écoulement du fossé de Caplande et du réseau de la rue de Grangeneuve.<br>• Point 22 : l'interruption du fossé à l'aplomb de l'habitation génère l'inondation de l'extrémité Est du lotissement.<br><br>Si l'on considère l'ensemble du réseau on constate que sa capacité d'évacuation est celle de la pluie 2 ans.<br><br>Outre ces points particuliers, signalons l'insuffisance du réseau à partir de la traversée Ø400 de la rue du Château (point 6) jusqu'à la sortie de la buse Ø500 du point 7. Cette insuffisance entraîne une zone d'expansion à l'amont du point 6.<br><br>Etant donné l'occupation actuelle du sol, ce secteur de retenue ne crée pas de gêne. Signalons également les 2 points d'inondation (situés par un cercle sur le schéma) rue Marie Curie (raquette Nord) et rue P. Euloge (raquette Nord). Ces points n'ont pas d'exutoire.<br><br>Pour atteindre la protection décennale, comme pour les bassins versants précédents, l'ensemble des canalisations le long de la craste sont à modifier. | La mise à niveau des collecteurs du giratoire de Caplande (point 1) entraîne, en libérant ce point de retenue, une modification importante de l'ensemble du réseau aval : canalisation et calibre de la craste. Les habitations le long de la craste, notamment rue du Caplande, rendent impossible le recalibrage.<br>Il est donc nécessaire, sur les tronçons ou l'élargissement de la craste n'est pas réalisable de les remplacer par une tranchée drainante avec, en fond un drain à fentes. Cette technique permet d'utiliser l'infiltration potentielle du sol, de conserver un minimum de capacité de stockage, d'évacuer les débits de pointe et de drainer la nappe.<br><br>Dans cette hypothèse voici les dimensions nécessaires :<br><br>Les pentes sont de l'ordre de 0,3 à 0,4%. Cette appréciation devra être affinée par un levé détaillé.<br><br>• Point 1: en remplacement des 2 canalisations existantes une buse Ø1000 est nécessaire (le débit maximum à faire transiter est l'ordre de 1,2 m3 /s.<br>• Point 1 à point 2: tranchée drainante sur toute l'emprise du fossé avec un drain à fente Ø600 en fond. La jonction entre le Ø1000 et cette tranchée doit faire l'objet d'une chambre ; un regard n'est pas suffisant pour limiter l'importance des remous.<br>• Point 22 à 2 : il est souhaitable de recréer (il semblerait que ce soit sa position d'origine) le fossé le long des limites des propriétés, en bordure de bois.<br>• Point 2 à 3 : le fossé est à recalibrer pour un débit de 1,2 m3 /s. Point 3 : Ø1100<br>• Point 3 à 4 : fossé à recalibrer pour un débit de 1,35 m3/s.<br>• Point 4 : Ø1100<br>• Point 4 à 5 : fossé à recalibrer pour un débit de 1,4 m3/s<br>• Point 5 : Ø1200<br>• Point 5 à 6 : fossé pour 1,6 m3/s<br>• Point 6 à 7 : Ø1200.<br>Puis recalibrage jusqu'au canal du Marais. |

| | | |
|---|---|---|
| **BASSIN VERSANT DE LA CRASTE DE PETIOUN** | C'est le bassin versant le plus urbanisé du centre bourg.<br>Il représente une surface de 125 hectares environ et une longueur de 1700 m. Il s'étend de l'avenue F. Mitterrand jusqu'au port, son exutoire.<br>Le réseau est composé en grande partie de canalisations enterrées.<br><br>L'enquête a fait apparaître les points de dysfonctionnements fréquents suivants :<br><br>• Point 523 à 522 : l'insuffisance des collecteurs ajouté au profil hydraulique pénalisant.<br>• Point 55 à 53 : la rue de Boulange est fréquemment submergée. Le réseau de cette rue est une tranchée drainante sous la piste cyclable avec, en fond, des drains Ø250 et 0350. D'après les plans coupes de cette tranchée (la vérification de visu n'est pas possible), le dimensionnement pour une pluie quinquennale est satisfaisant et supérieur au système précédent. Les dysfonctionnements sont dans ce cas dus au déficit de surfaces d'engouffrement du ruissellement de chaussée.<br>• Point 3 à 4 : l'insuffisance des canalisations fait déborder le fossé amont.<br>• Point 59 à 56 : sous-dimensionnement des canalisations. Un espace de stockage entre les points 58 et 57 a été aménagé. Il apporte une légère amélioration.<br>• Point 56 : Il existe un système de surverse qui a été conçu pour diriger, à partir d'un certain niveau, l'écoulement vers le Nord de la rue du Château (bassin versant précédent) sachant que l'écoulement préférentiel est vers le point 5. Après vérification topographique il s'avère que, lors de mise en charge des points 6 et 7 du bassin versant de Bouscaut, c'est l'inverse qui se produit.<br><br>Ces points d'insuffisance qui entraînent un niveau de protection de l'ensemble du réseau de 2 ans, rendent la partie aval capable d'évacuer la pluie 5 ans. C'est notamment le cas pour l'hyper-centre (mairie, église, école, ...).<br>Signalons également un secteur d'inondation près du rond-point de Boulange qui ne concerne pas le réseau.<br>La rue de ce petit lotissement ainsi que le terrain d'un riverain sont sujets à de fréquentes inondations. Le système composé d'une grille-avaloir et d'un puits d'infiltration ne suffit pas à évacuer les eaux pluviales.<br>Il faut noter que le profil en travers de l'avenue F. Mitterrand favorise l'écoulement des eaux de ruissellement de la demie chaussée vers l'impasse du lotissement.<br>Il semblerait que le puisard ait été dimensionné pour ne recevoir que les eaux de cette impasse. | Pour rendre le réseau capable d'évacuer les débits générés par la pluie 10 ans il est nécessaire de modifier l'ensemble des collecteurs ; multiplier par 2 voire 3 le calibre actuel.<br><br>De plus, comme de nombreux collecteurs sont situés en domaine privé il sera très difficile de disposer ou d'acquérir le foncier nécessaire.<br><br>Il faut noter également que les voiries et places de l'hyper-centre ont été aménagées.<br>Il faut toutefois souligner que l'équilibre qui s'est établi (limitations à l'amont, évacuation assez satisfaisante à l'aval) n'occasionne pas de grandes gênes.<br><br>Certains points peuvent tout de même être améliorés sans aggraver la situation à l'aval.<br><br>• La rue de Boulange : la commune ayant envisagé de réaménager une partie de cette rue il a été décidé de procéder au renforcement du captage des eaux de ruissellement de chaussée pour les conduire dans la tranchée drainante.<br><br>• Point 3 à 4 : Si l'acquisition foncière est possible, pour ne pas modifier le réseau à l'aval de ce point il serait intéressant de créer à l'amont du point 3, dans la zone non construite, une aire de stockage (agrandissement du lit de la craste par exemple) **➔ travaux réalisés rue Coulet**<br><br>• Point 56 : Dans le cas où la réfection de l'exutoire de la craste de Bouscaut est réalisée il est possible, à partir de ce point, de conduire l'écoulement de la craste de Peyrat vers ce nouvel exutoire. Cela permettrait de soulager le réseau de l'église et on pourrait alors modifier le collecteur entre les points 59 et 56. |
| **BASSIN VERSANT DES CRASTES DE MAROT ET DE LA COUYE** | Il existe une incertitude quant à la séparation effective de ces 2 bassins versants. En effet il n'a pas été possible de déterminer si, comme indiqué sur le cadastre, au point 2, existe une traversée qui permettrait de relier la partie amont de la craste de Marot à la partie aval.<br>Les services communaux vont essayer de lever cette incertitude.<br><br>Dans la situation actuelle les écoulements issus du point 1 ne peuvent couler que vers le point 3 de la craste de La Couye.<br><br>Dans ces bassins versants un seul point (point 1) est sujet à dysfonctionnements gênants.<br>L'insuffisance des collecteurs de traversée rue des Pins (Ø360) , d'amont et d'aval (Ø300) de l'ouvrage SNCF crée des débordements fréquents.<br>A l'aval de ce point, le réseau est capable d'évacuer la pluie 5 ans.<br><br>Les secteurs qui réduisent sa capacité pour la pluie 10 ans sont les traversées des points 2, 3, 4 et 41. | • Point 1 : les canalisations signalées plus haut seront changées par des canalisations Ø600. L'ouvrage SNCF est suffisant.<br>Bien entendu le fossé entre le point 1 et 2 sera recalibré.<br><br>• Point 2 : traversée en diamètre 700 mm<br><br>• Point 3 : traversée en diamètre 800 mm **➔ travaux réalisés**<br><br>• Point 4 : traversée Ø1000<br><br>• Point 41 : traversé Ø800 |

## CARTE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL




Sources : SIBA

# II.3. MILIEU BIOLOGIQUE

## *II-3.1 MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE*

### *II.3.1.1 Les périmètres réglementaires*

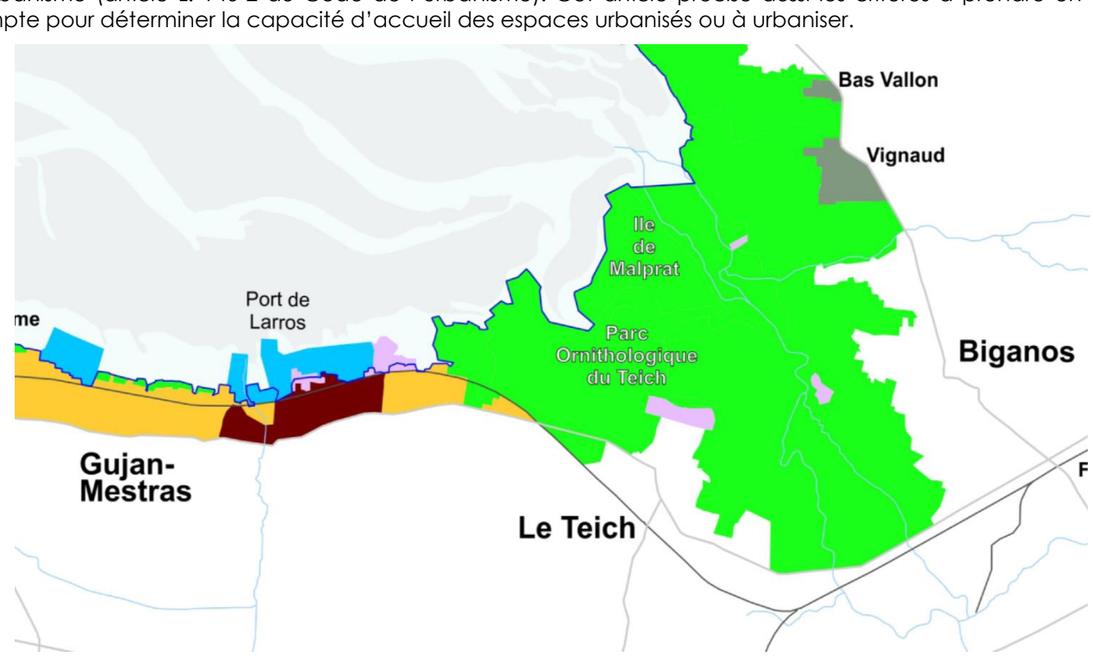
*Source : DREAL Aquitaine*

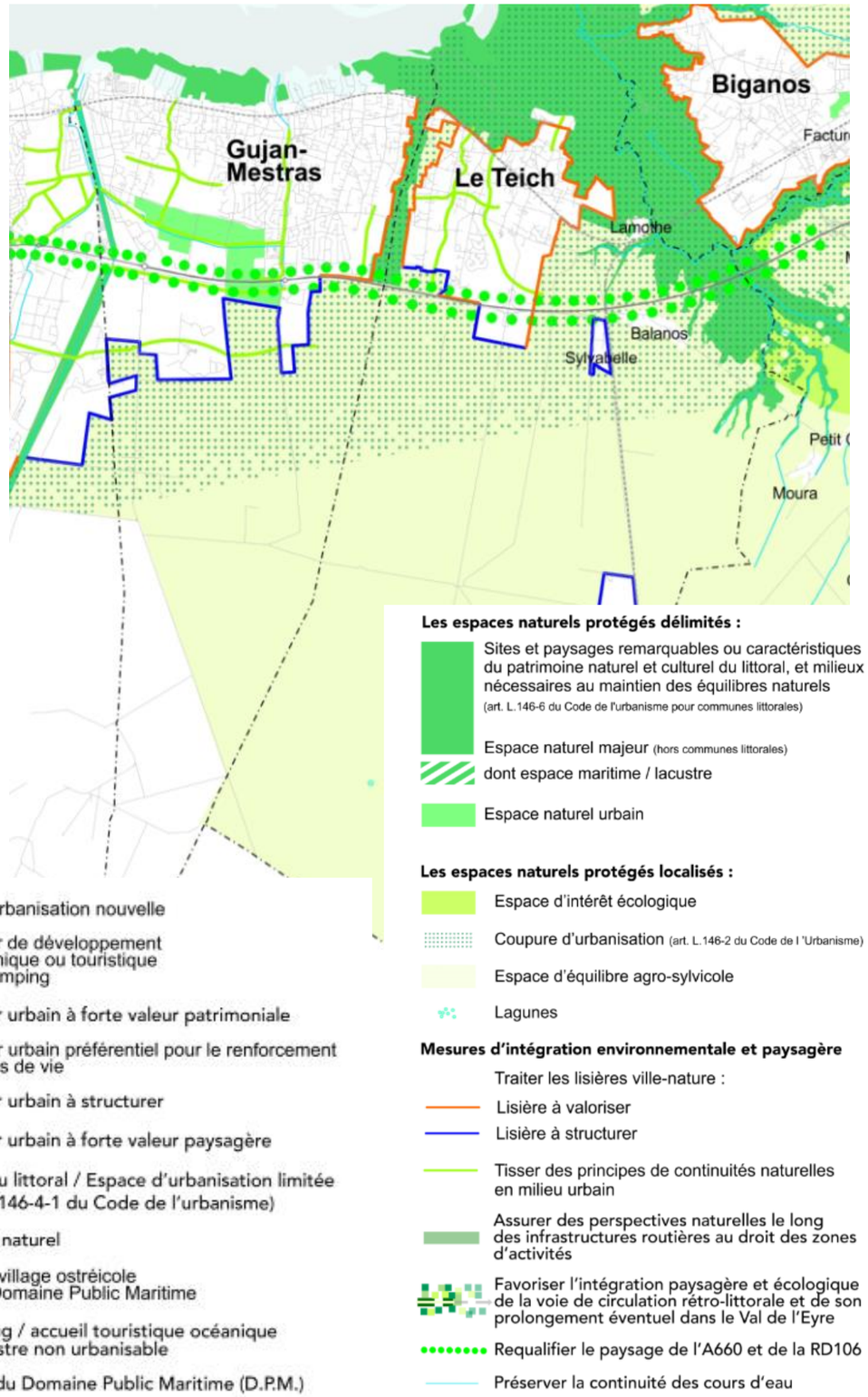
#### ➢ LA LOI LITTORAL

La loi Littoral du 3 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral fixe des principes d'urbanisation et de protection des espaces littoraux, des mers et grands lacs intérieurs, qui présentent des enjeux majeurs de protection de la nature et de maîtrise du développement.

En tant que commune riveraine du Bassin d'Arcachon, la commune du Teich est soumise à la loi Littoral. Cette application est effective sur le Bassin d'Arcachon et sa bordure - sur 100 m à partir de la limite des plus hautes eaux -, et aux abords de la Leyre et de son delta.

A ce titre, elle se doit de prendre en compte la délimitation des « espaces remarquables » du littoral au titre de l'article L. 146-6, qui doivent faire l'objet d'une délimitation en zone naturelle et renvoyer dans le règlement d'urbanisme à l'article R. 146-2a) voire 2b) s'il s'agit de secteurs ostréicoles, sylvicoles ou agricoles. Les parties boisées de ces espaces remarquables ainsi que les espaces boisés significatifs de la commune doivent faire l'objet d'un classement en espace boisé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Les coupures d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, doivent être identifiées comme telles dans le document d'urbanisme (article L. 146-2 du Code de l'Urbanisme). Cet article précise aussi les critères à prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.



## ➢ LE SITES INSCRIT DU VAL DE LEYRE ET DU CHATEAU DE RUAT

La loi du 2 mai 1930, relative à la protection des espaces du territoire français qui présente un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire, permet par classement ou inscription, la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ; celle-ci en fonction de la nature des travaux est soit de nature préfectorale soit de nature ministérielle. En site classé, le camping et le caravaning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdites.

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle entraîne l'obligation, pour les maîtres d'ouvrages, d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. Les sites classés et inscrits doivent être reportés au PLU en qualité de servitude d'utilité publique opposable aux tiers.

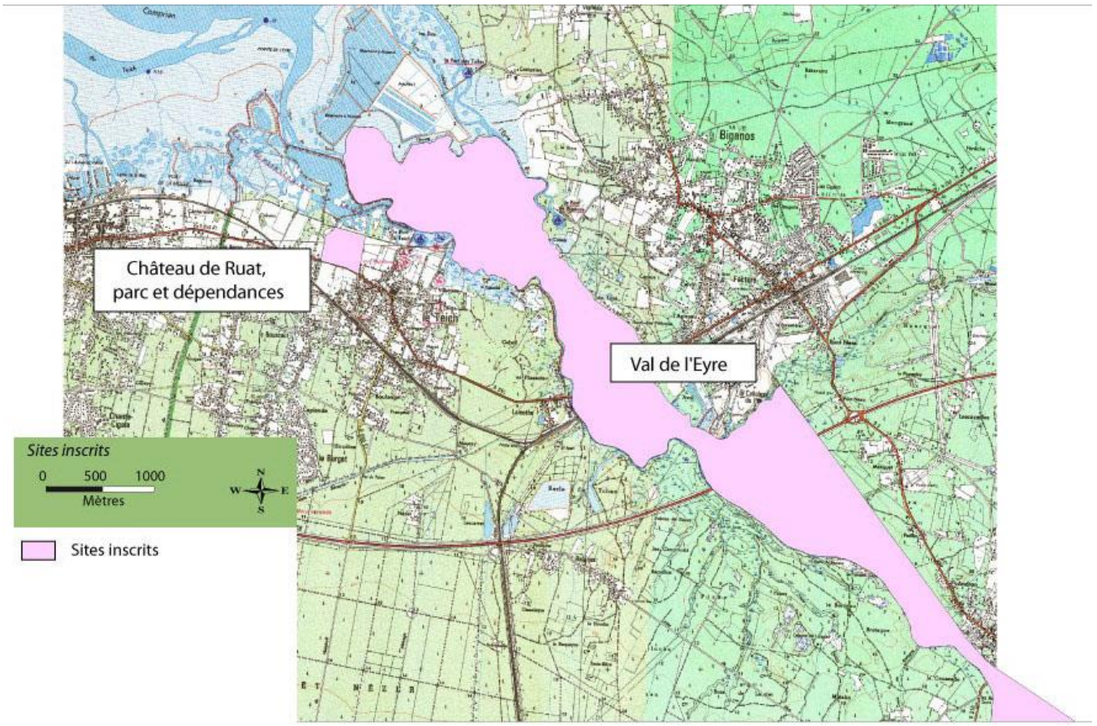
Deux sites inscrits sont recensés sur le territoire communal :

- **Le Site Inscrit « Val de Leyre » (Arrêté du 22/06/1973) N°SIN0000203**
- **Le Site Inscrit « Château de Ruat, par cet dépendances » (Arrêté du 01/06/1943) N°SIN0000202**

### ➢ Le site du Val de l'Eyre

Le site du Val de l'Eyre et des vallées de la Leyre est à cheval sur deux départements, les Landes et la Gironde ; il se trouve sur une quinzaine de communes (Argelouse, Belhade, Belin-Beliet, Biganos, Commensacq, Le Teich, Lugos, Mios, Moustey, Pissos, Richez, Sabres, Salles, Saugnac-et-Muret, Sore et Trensacq). Ce très grand site couvre d'une part le val de l'Eyre au Nord, d'autre part les vallées de Leyre au sud. On distingue la petite et la grande Leyre qui prennent respectivement leur source au sud de Sore et de Sabres. Elles se rejoignent près de la limite départementale et s'écoulent alors sous le nom d'Eyre. Après avoir formé d'innombrables méandres sous sa forêt-galerie et dans son lit souvent encaissé, l'Eyre finit sa course dans le Bassin d'Arcachon. Le site inscrit comprend l'Eyre et ses deux principaux affluents, mais aussi toute l'épaisseur des forêts-galeries sous lesquelles l'eau s'écoule et qui peut aller de 2 km de large vers le Bassin d'Arcachon à 15 km entre Pissos et Sore.

Dans le cadre de l'aménagement du littoral aquitain, l'Eyre et les petite et grande Leyre ont fait l'objet de plusieurs études par des missions inter-ministérielles en vue de promouvoir leur mise en valeur touristique. L'inscription généralisée du site a donc donné lieu à un grand projet d'aménagement des berges pour créer une circulation nautique et des équipements propres à faire découvrir aux touristes et aux habitants une rivière cachée dans sa forêt-galerie et un arrière-pays qui regorge de monuments historiques classés (notamment les églises de Garein, Commensacq, Belhade, Lugos, Sabres, …).




### ➢ Le site du château de Ruat

Le site correspond à une sorte de trapèze, dont la limite s'appuie à l'ouest sur le lit d'un fossé très modeste, au nord sur un chemin, à l'est sur une structure végétale relictuelle et au sud sur la route départementale. Le périmètre est construit par rapport à l'axe perspectif depuis le château vers le bassin (150 à 200m de part et d'autre de cet axe perspectif), mais le château ne se trouve pas au centre de cette perspective, il est implanté à environ 100m de la limite sud. C'est un logis de plan rectangulaire, avec une petite aile en retour côté ouest, flanqué de différentes tours aux angles. Il comprend deux niveaux, une toiture élevée couverte en ardoises. Le château est précédé au sud par deux ailes de communs imposantes. Ce sont des bâtiments simples, sobres, avec un enduit ocre/jaune, d'une hauteur ordinaire (R+1), couvert en tuiles canal, mais dont la longueur est importante, environ 50m. L'espace de cour généré par ces deux bâtiments perpendiculaires par rapport à la façade du château accueille un double alignement de platanes majestueux. Au contact avec la route départementale, dans l'axe, le parc est relativement ouvert sur l'extérieur, le portail et les grilles attenantes proposent une large fenêtre de vue, qui interrompt le mur de clôture en bordure de route départementale. Cette entrée principale n'est plus utilisée, c'est l'entrée latérale qui est d'usage. Elle se signale par deux piliers en pierre construits à l'angle sud-est de la propriété. Une allée courbe circulant sous de grands arbres conduit tranquillement au château. Un bâtiment a été construit non loin de cette entrée pour loger le gardien. Actuellement, le parc comprend des espaces ouverts, en prairie, et des espaces couverts, boisements à dominante de chênes, dont la garenne à l'ouest de la perspective. Dans cette partie boisée, il y a quelques allées, mais il est difficile d'en saisir le tracé. A l'est du château, il reste une séquence courte d'allée plantée de platanes, bien moins âgés que ceux de la cour. A noter également quelques sujets d'essence exotique, comme une cépée de liquidambar au nord-est du château. Malgré l'agrément que constitue une promenade conduisant de la garenne aux prairies, en passant par des allées, sur le site, sans être instruit préalablement, il devient difficile de repérer un reste de composition spatiale, on a l'impression de traverser un morceau de campagne, ce qui reste exceptionnel aux abords du bassin d'Arcachon.

Pourtant, en superposant la photographie aérienne et la photocopie d'un extrait de plan (de 1760 d'après le propriétaire), on note quelques tracés qui se superposent encore. Il est probable que ce plan projet très sophistiqué n'ait pas été réalisé, mais qu'il s'appuyait sur un parc plus ancien encore en place à la fin du XVIII ème siècle.

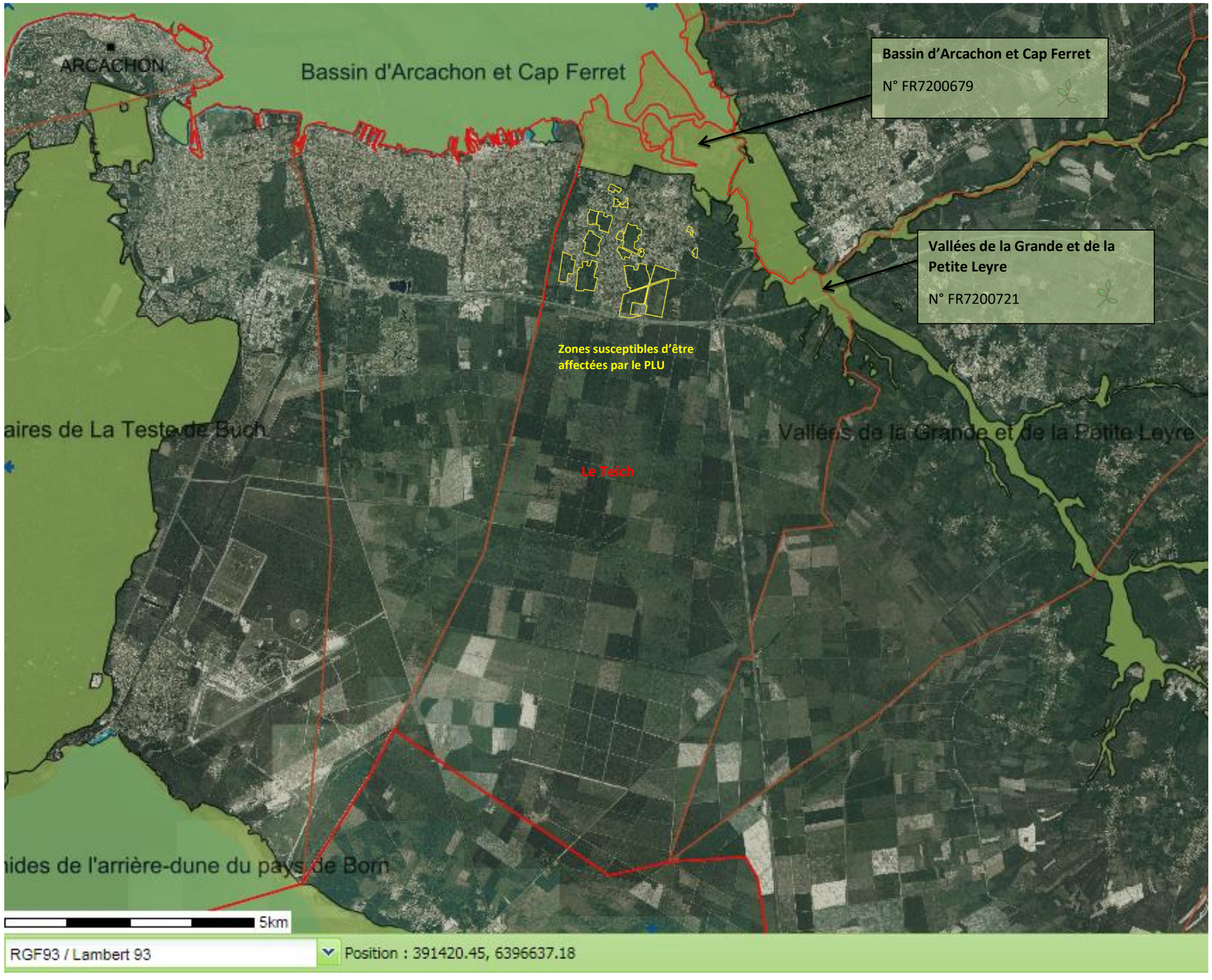
## ➢ LES SITES NATURA 2000

**Le réseau Natura 2000 : SIC et ZPS**

Prolongement à l'échelle européenne des inventaires des milieux naturels, le réseau Natura 2000 regroupe :

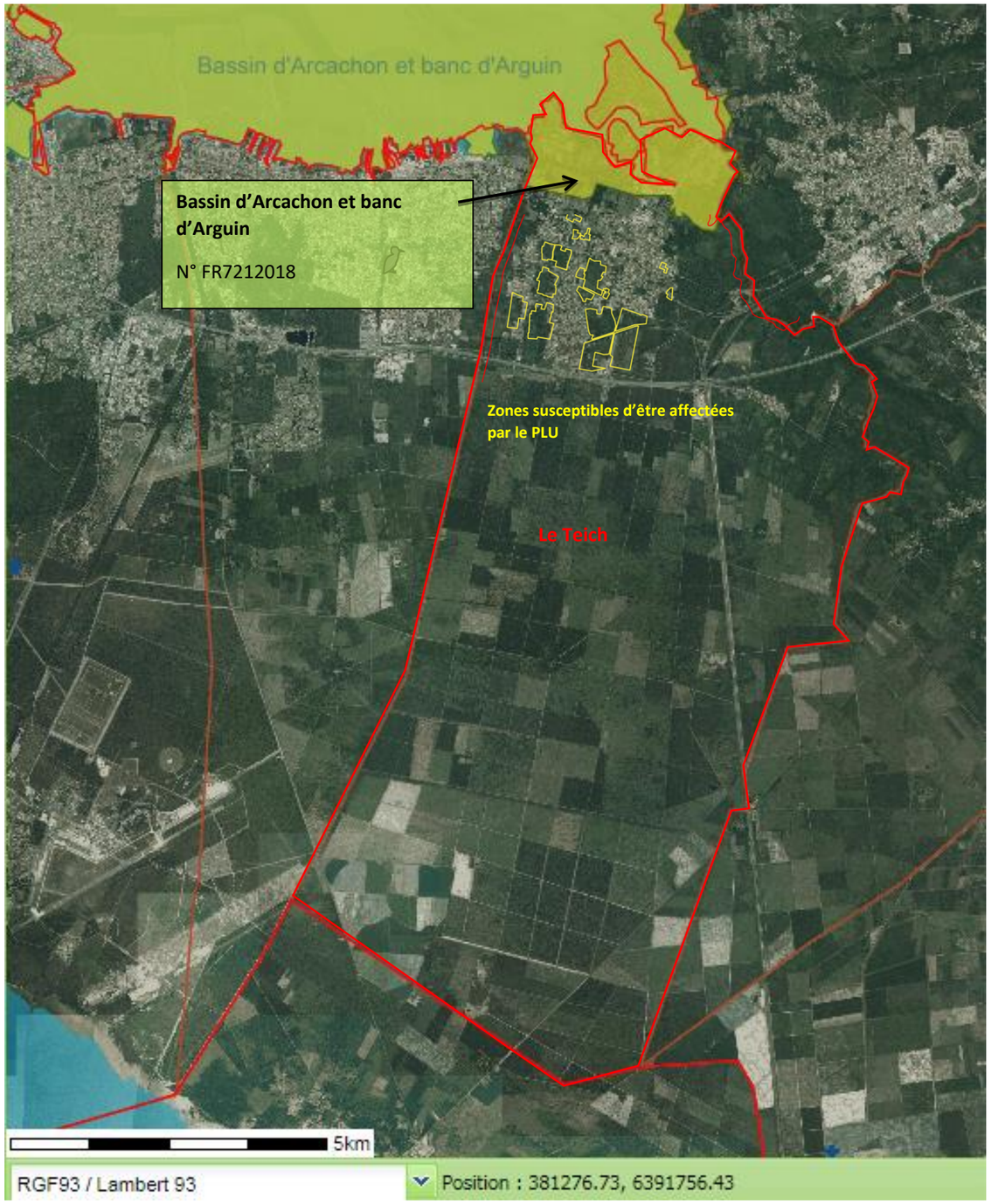
- des Zones de Protection Spéciales (ZPS) résultant de l'application de la Directive Oiseaux publiée en 1979,
- des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) se rattachant à la Directive Habitat-Faune-Flore de 1992.

| | Nom | Code national | Emprise au sein du territoire communal | Superficie | Enjeux |
|---|---|---|---|---|---|
| SIC | Bassin d'Arcachon et Cap Ferret | FR7200679 | Environ 3,57 km²<br><br>Pas d'emprise sur les zones susceptibles d'être affectées par la révision du PLU | 22 684 ha | Habitats d'intérêt communautaire présents (habitats prioritaires indiqués en gras) :<br>- 1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine ;<br>- 1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse ;<br>- **1150 Lagunes côtières ;**<br>- 1170 Récifs ;<br>- 1210 Végétation annuelle des laissés de mer ;<br>- 1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses ;<br>- 1320 Prés à Spartina (Spartinion maritimae) ;<br>- 1330 Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae) ;<br>- 2110 Dunes mobiles embryonnaires ;<br>- 2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches) ;<br>- 2180 Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale.<br>Espèces d'intérêt communautaire :<br>- Mammifères : Murin de Bechstein, Grand dauphin commun, Vison d'Europe, Loutre d'Europe ;<br>- Reptiles : Cistude d'Europe. |
| | Vallées de la Grande et de la Petite Leyre | FR7200721 | Environ 2,49 km²<br><br>Pas d'emprise sur les zones susceptibles d'être affectées par la révision du PLU | 5 686 ha | Habitats d'intérêt communautaire présents (habitats prioritaires indiqués en gras) :<br>- 3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou Isoeto-Nanojuncetea ;<br>- 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition ;<br>- 4020 Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix ;<br>- 6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae) ;<br>- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;<br>- 7150 Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion ;<br>- 91D0 Tourbières boisées ;<br>- 91E0 Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ;<br>- 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur ;<br>- 9230 Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica.<br>Espèces d'intérêt communautaire :<br>- Insectes : Agrion de Mercure, Lucane cerf-volant ;<br>- Mammifères : Loutre, Vison d'Europe ;<br>- Reptiles : Cistude d'Europe ;<br>- Poissons : Lamproie de Planer, Toxostome ;<br>- Plantes : Dichélyme étroite. |


ARCACHON
Bassin d'Arcachon et Cap Ferret
Bassin d'Arcachon et Cap Ferret
N° FR7200679
Vallées de la Grande et de la Petite Leyre
N° FR7200721
Zones susceptibles d'être affectées par le PLU
Le Teich
aires de La Teste de Buch
Vallées de la Grande et de la Petite Leyre
ides de l'arrière-dune du pays de Born
5km
RGF93 / Lambert 93
Position : 391420.45, 6396637.18

| ZPS | Nom | Code national | Emprise au sein du territoire communal | Superficie | Enjeux |
|---|---|---|---|---|---|
| | Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin | FR7212018 | Environ 3,72 km²<br><br>Pas d'emprise sur les zones susceptibles d'être affectées par la révision du PLU | 22 684 ha | Plus de 80 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. |

**Zone Natura 2000 au titre de la Directive oiseaux (source : DREAL Aquitaine)**



## ➢ LES ZONES HUMIDES DES SAGE « ETANGS LITTORAUX BORN ET BUCH » ET « LEYRE, COURS D'EAU COTIERS ET MILIEUX ASSOCIES »

*CARTE DES ZONES HUMIDES ELEMENTAIRES DES SAGE*

### - RAPPELS REGLEMENTAIRES

La Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée Convention de Ramsar, est un traité intergouvernemental adopté le 2 février 1971 qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources.

L'article L.211-1 du Code de l'Environnement (Livre II, Titre Ier, Chapitre Ier : Régime général et gestion de la ressource) vise à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau en assurant notamment la préservation des sites et zones humides qui sont définies comme étant « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'article R.211-108 du Code de l'Environnement définit les critères de définition des zones humides. Ceux-ci sont précisés par l'arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

Mesure C30 du SDAGE Adour-Garonne 2016 – 2021 « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements initient des inventaires de zones humides, conformément au tronc commun défini par l'IFEN. Ces inventaires sont obligatoires dans le cadre de l'élaboration du SAGE » d'ici 2015.

L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme (Livre I, Titre I, Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme) énonce que les documents d'urbanisme (SCOT* et PLU* ou POS*) doivent être compatibles avec les SDAGE et SAGE s'ils sont approuvés ou rendus compatibles avec ces schémas dans un délai de 3 ans après leur approbation.

SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 :

- Cartographier les zones humides (C44) ;
- Eviter, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux fonctions des zones humides (C46) ;
- Instruire les demandes sur les zones humides en cohérence avec les protections réglementaires (C50) ;
- Respecter, par les règles d'utilisation des sols définies par les documents d'urbanisme, les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques (dont les zones humides et leurs bassins d'alimentation) (F5).

### - DÉFINITION

Une zone humide est définie suivant l'article L.211-1 du Code de l'Environnement comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les surfaces en eau sont exclues de cette définition.

Le cadre législatif s'appuie. L'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Les critères de délimitation se basent sur les composantes :

- d'habitat naturel et de végétation hygrophile ;
- de type de sol (partie pédologie de l'arrêté modifié par l'arrêté du 01 octobre 2009 et complétée par la circulaire du 26 juin 2008).

Sur le territoire des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », les zones humides sont étroitement liées au contexte abiotique dans lequel elles s'inscrivent et permettent l'expression de différentes fonctionnalités.

Plusieurs fonctions leurs sont généralement associées :

**Fonction hydrologique** : les milieux humides sont des « éponges naturelles » qui reçoivent de l'eau, la stocke et la restitue.

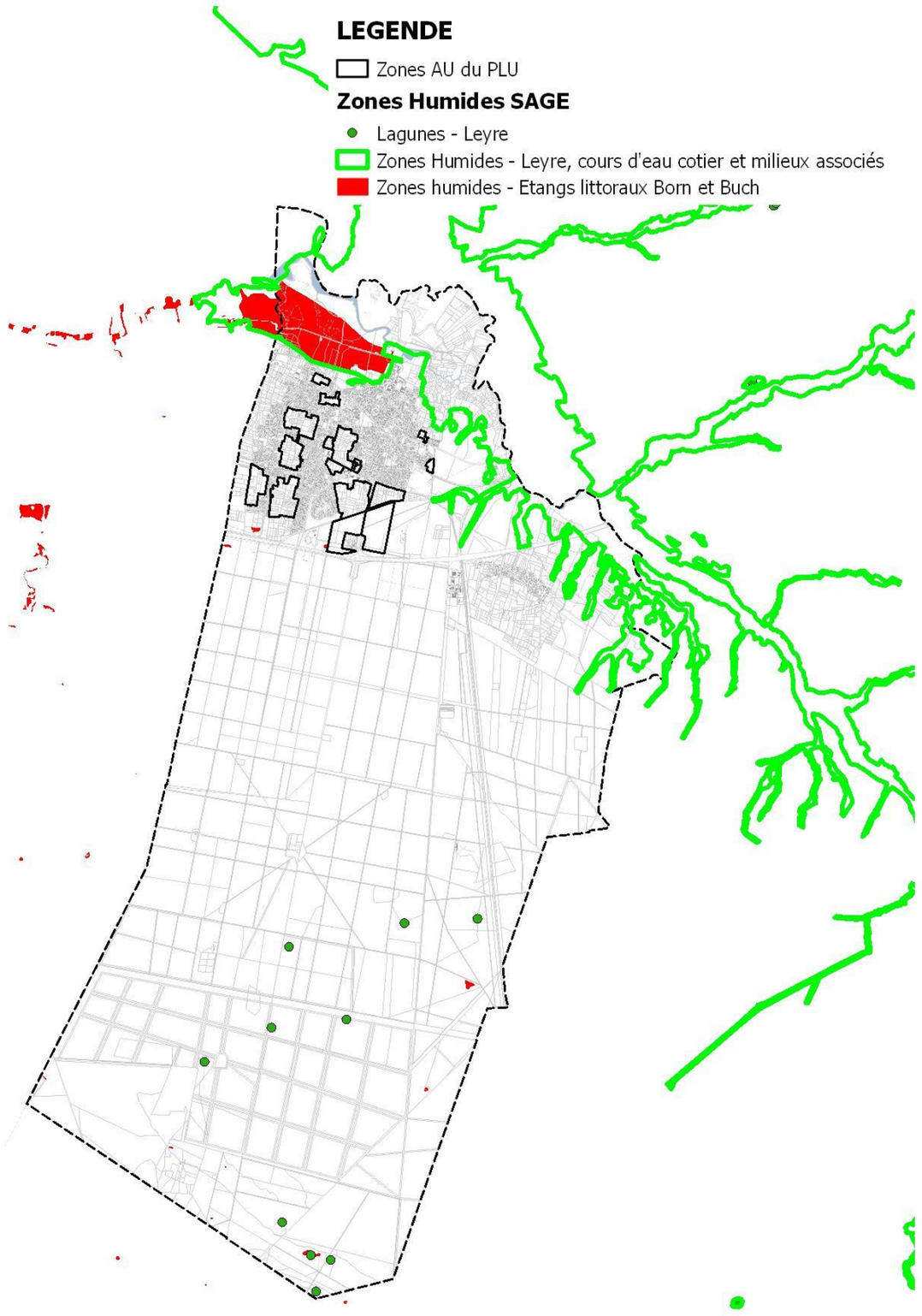
**Fonction biologique** : les zones humides constituent un réservoir de biodiversité, offrant aux espèces animales et végétales qui y sont inféodées, les éléments nécessaires à leur cycle de vie : l'alimentation, la reproduction grâce à la présence de ressources alimentaires et à la diversité des habitats, la fonction d'abri, de refuge et de repos notamment pour les poissons et les oiseaux.

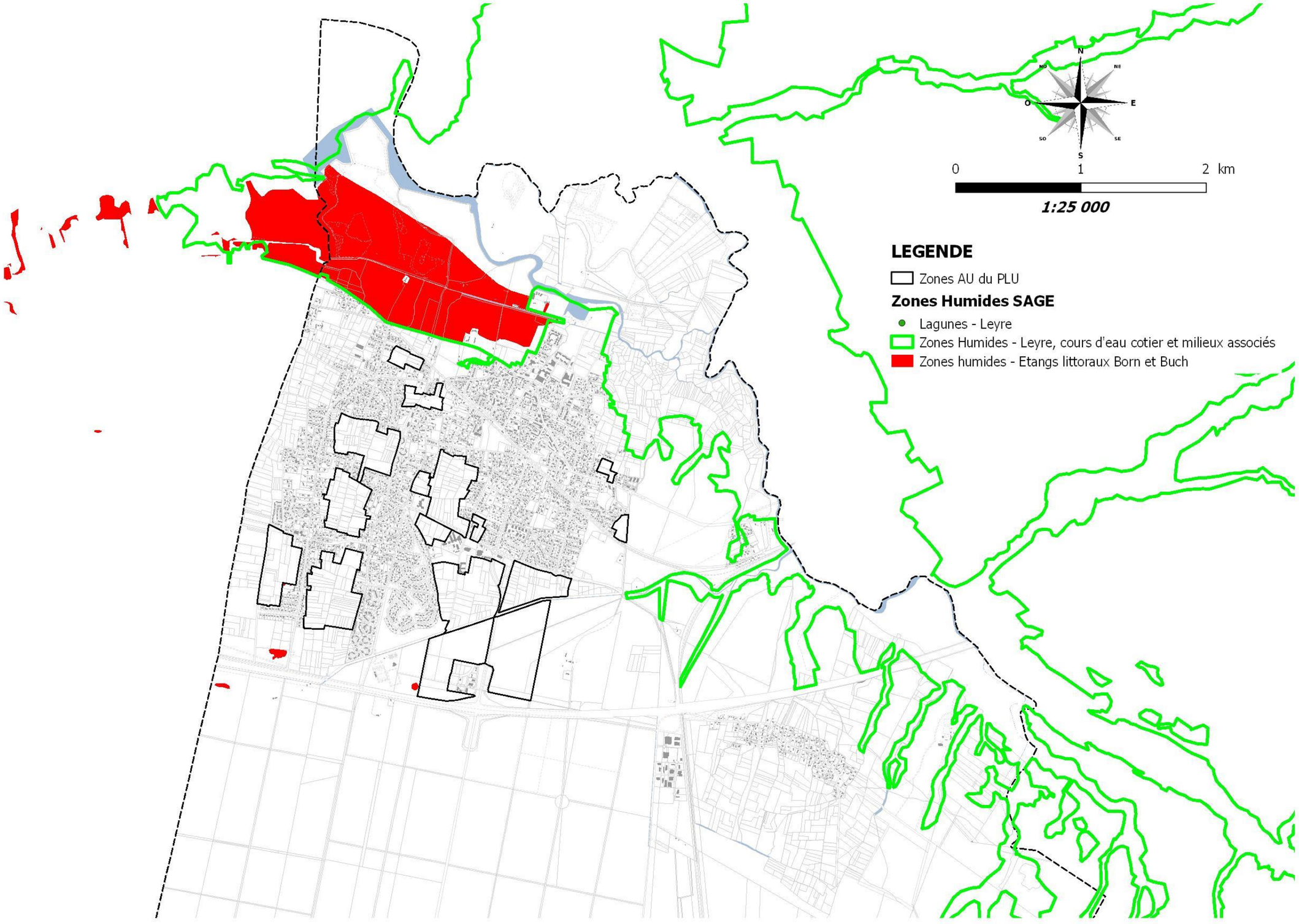
**Fonction physico-chimique** : les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau par leur pouvoir épurateur. Elles jouent à la fois le rôle de filtre physique (dépôts de sédiments, piégeage d'éléments toxiques, rétention des matières en suspensions...) et de filtre biologique. Les zones humides régulent également les régimes hydrologiques.

**Fonction climatique** : les zones humides participent à la régulation des microclimats. Les précipitations et la température atmosphérique peuvent être influencées localement par les phénomènes d'évaporation intense d'eau au travers des terrains et de la végétation (évapotranspiration) qui caractérisent les zones humides.

**Fonction récréative et économique** : L'utilité des zones humides est de plus en plus reconnue. Elles sont associées à des usages de diverses natures. Outre une valeur patrimoniale intrinsèque, les zones humides sont utiles à la société et à l'économie. Une évaluation économique des services rendus par les zones humides a permis de mettre en avant (par une analyse coûts-bénéfices de l'acquisition de 20 000 hectares de zones humides) que les bénéfices sont bien supérieurs aux coûts (source : « Evaluation économique des services rendus par les zones humides », CGDD, juin 2010).

## CARTES DES ZONES HUMIDES ELEMENTAIRES DES SAGE




N
NO
NE
O
E
SO
SE
S
0
1
2 km
1:25 000
LEGENDE
Zones AU du PLU
Zones Humides SAGE
Lagunes - Leyre
Zones Humides - Leyre, cours d'eau cotier et milieux associés
Zones humides - Etangs littoraux Born et Buch

### *II.3.1.2 Les zonages d'inventaires*

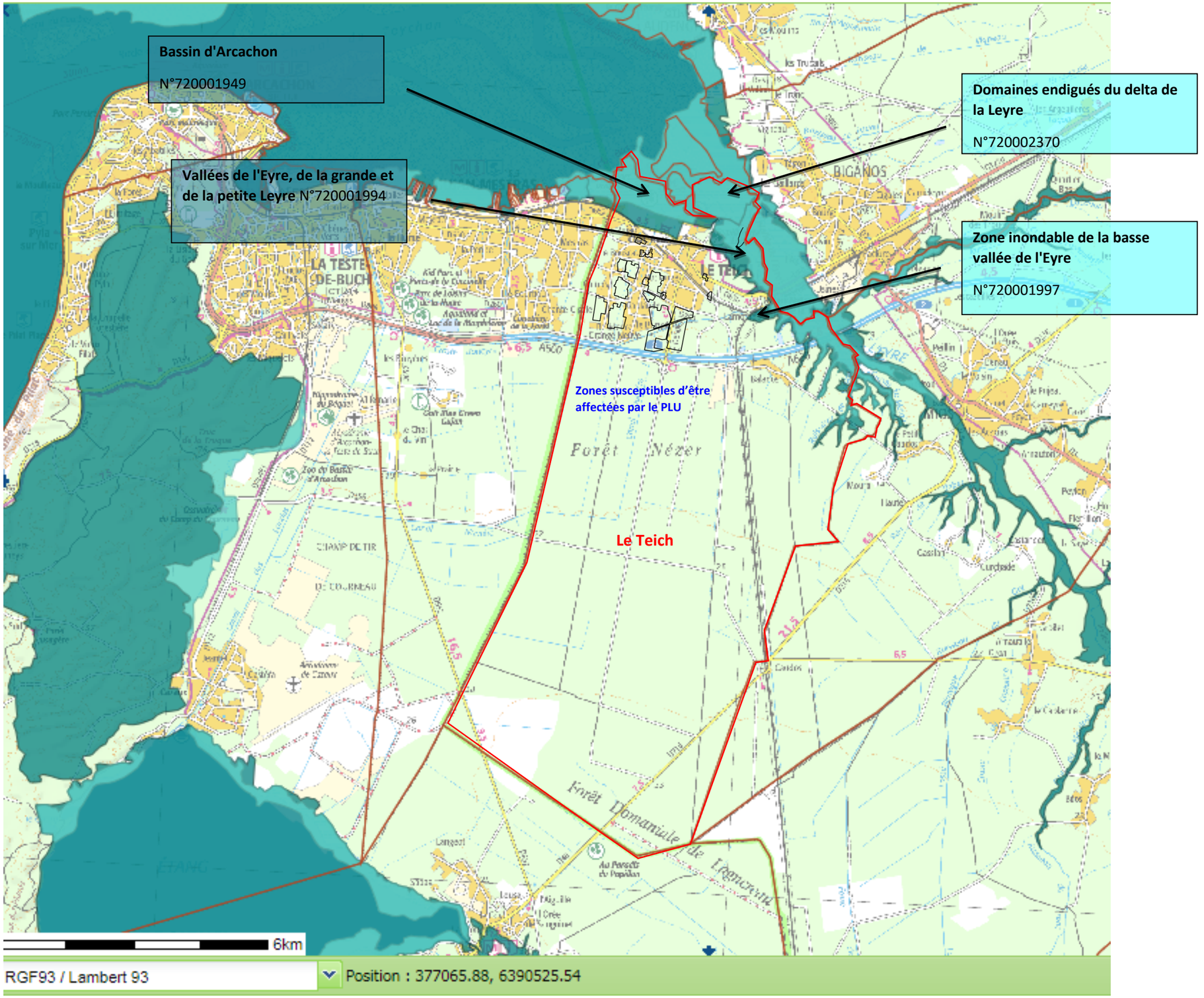
**Les ZNIEFF**

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) repose sur la richesse des milieux naturels ou la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares ou menacées. Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu ; elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

**ZNIEFF I**

Les ZNIEFF de type I regroupent des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique.

| Nom | Code national | Emprise au sein du territoire communal | Superficie | Enjeux |
|---|---|---|---|---|
| Domaines endigués du delta de la Leyre | 720002370 | Environ 2,55 km²<br><br>Pas d'emprise sur les zones susceptibles d'être affectées par la révision du PLU | 621,55 ha | Habitats déterminants :<br>- 15.3 Prés salés atlantiques ;<br>- 23.1 Eaux saumâtres ou salées sans végétation ;<br>- 23.2 Eaux saumâtres ou salées végétalisées ;<br>- 37 Prairies humides et mégaphorbiaies ;<br>- 53.1 Roselières.<br>Espèces déterminantes :<br>- Amphibiens : Rainette verte ;<br>- Mammifères : Vison d'Europe, Genette commune ;<br>- Oiseaux : Gorgebleue de Nantes, Rousserolle tuboïde, Spatule blanche ;<br>- Reptiles : Cistude d'Europe ;<br>- Plantes : Iris de Provence, Ruppie maritime, Silène conique. |
| Zone inondable de la basse vallée de l'Eyre | 720001997 | Environ 0,86 km²<br><br>Pas d'emprise sur les zones susceptibles d'être affectées par la révision du PLU | 563,35 ha | Habitats déterminants :<br>- 22.11 Eaux oligotrophes pauvres en calcaire ;<br>- 22.314 Gazons des berges tourbeuses en eaux peu profondes ;<br>- 22.321 Communautés à Eleocharis ;<br>- 23.22 Scirpaies naines lagunaires ;<br>- 31.12 Landes humides atlantiques méridionales ;<br>- 37.7 Lisières humides à grandes herbes ;<br>- 41.51 Bois de Chênes pédonculés et de Bouleaux ;<br>- 44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens ;<br>- 51.1 Tourbières hautes à peu près naturelles ;<br>- 53.17 Végétation à Scirpes halophiles.<br>Espèces déterminantes :<br>- Amphibiens : Rainette verte, Grenouille rousse ;<br>- Insectes : Fadet des Laîches, Damier de la Succise, Agrion de Mercure, Libellule fauve, Aeschne affine, Aeschne printanière, Gomphe semblable ;<br>- Mammifères : Loutre ;<br>- Oiseaux : Faucon hobereau ;<br>- Reptiles : Cistude d'Europe ;<br>- Poissons : Lamproie marine, Lamproie de Planer, Anguille européenne, Vandoise, Brochet, Truite de rivière ;<br>- Plantes : Petit Souchet, Flûteau nageant, Iris de Provence, Renoncule de Baudot, Ruppie maritime, Isoète épineux, Silène conique, *Dichelyma capillaceum*. |




**ZNIEFF de la commune Le Teich (source : DREAL Aquitaine)**

### *II.3.1.3 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

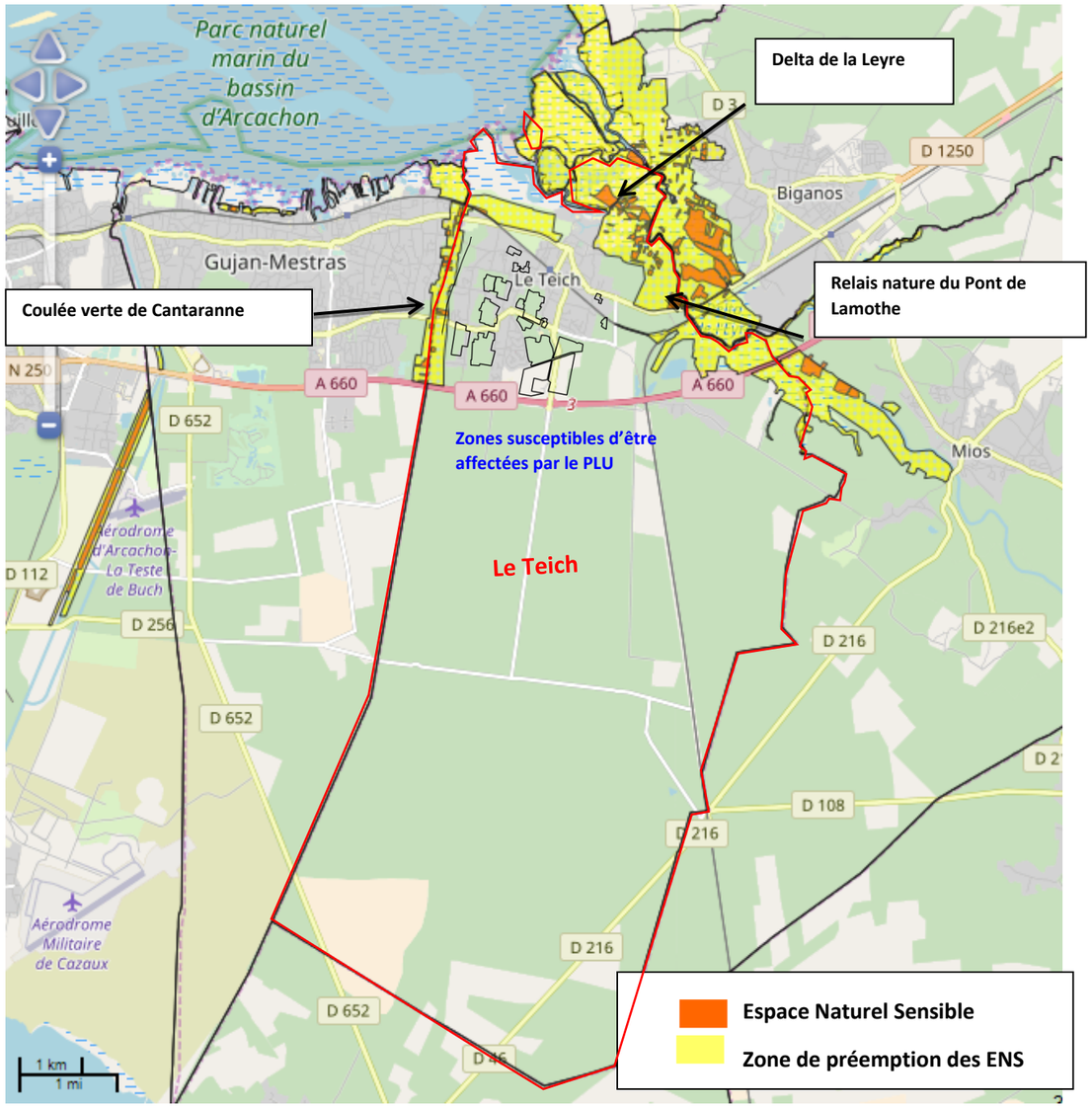
« Les Espaces Naturels Sensibles de la Gironde représentent un patrimoine d'intérêt collectif reconnu pour ses qualités écologiques, paysagères, ses fonctions effectives d'aménités, qu'il est nécessaire de préserver et de transmettre. Ils accueillent des habitats et des espèces animales ou végétales remarquables et /ou représentatifs du département, ou présentent des fonctionnalités écologiques indispensables à leur maintien. Ils complètent ainsi les dispositifs de protection réglementaire. Les Espaces Naturels Sensibles de la Gironde contribuent à un développement intégré harmonieux et durable du territoire girondin. Ce patrimoine naturel est qualifié d'Espace Naturel Sensible à partir du moment où il bénéficie de l'action du Conseil Général de Gironde et qu'il fait l'objet d'une gestion adaptée. » (Extrait de la Charte des Espaces Naturels Sensibles de la Gironde – Conseil Général de la Gironde – Mai 2013.)

De manière générale, la politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) vise à préserver, reconquérir et valoriser des espaces qui présentent des fonctions écologiques et/ou paysagères remarquables et/ou sont menacées.

La Zone de Préemption des ENS est un outil foncier au même titre que le droit de préemption urbain. Sur les zones de préemption des ENS, le Département est acquéreur prioritaire. Il peut acquérir, aider les collectivités locales à acquérir, des parcelles au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Ces terrains sont dès lors protégés de tous projets de construction et ouverts au public.

Les ENS présentes sur la commune de Le Teich sont :

- Coulée verte de Cantaranne ;
- Delta de la Leyre ;
- Relais nature du Pont de Lamothe.

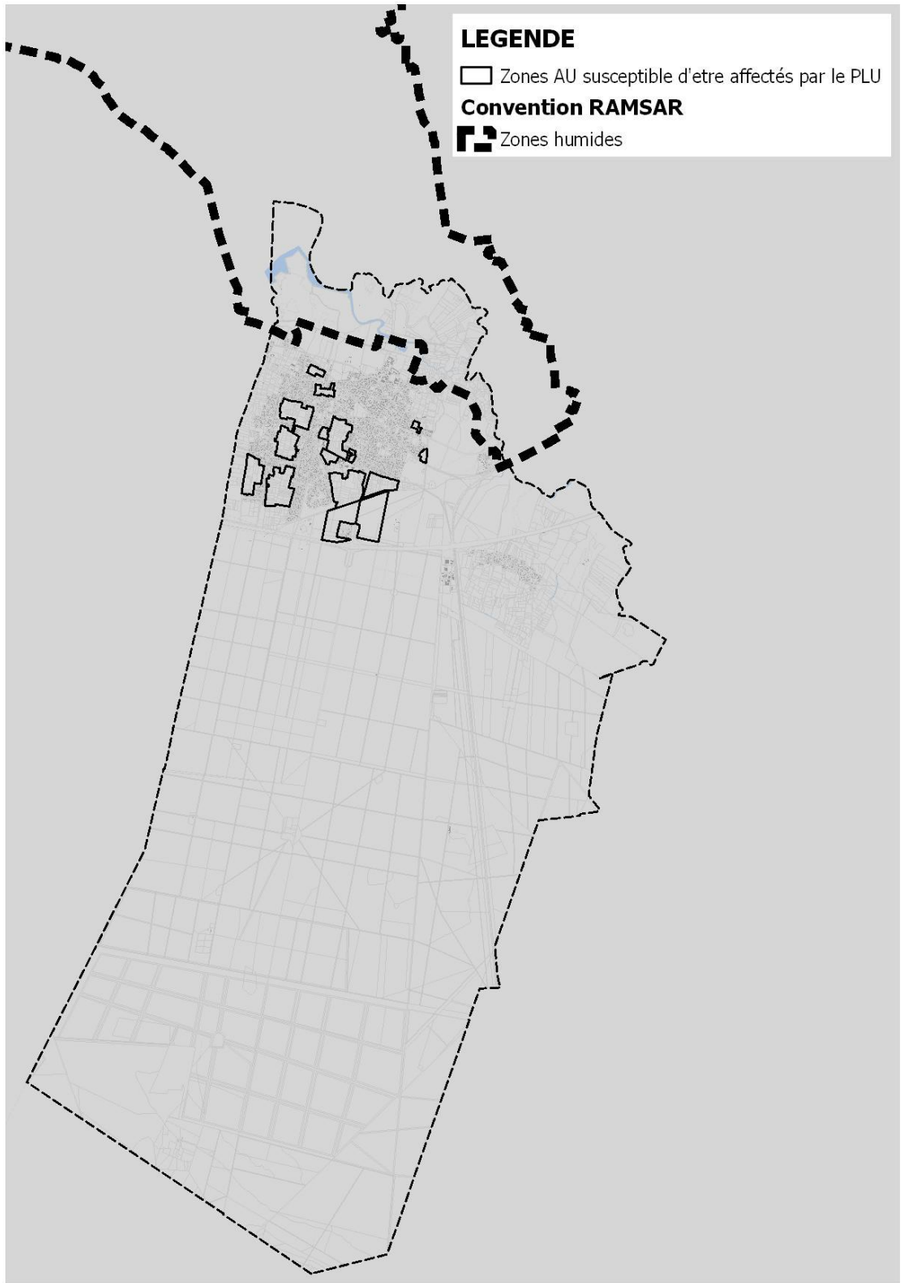



**Espaces Naturels Sensibles (source : SIGORE)**

### *II.3.1.4 RAMSAR*

La convention de RAMSAR a pour vocation la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides, par des actions locales, régionales et nationales, et par la coopération internationale, en tant que contribution à la réalisation du développement durable dans le monde entier.

La zone RAMSAR qui concerne la commune est « Bassin d'Arcachon – secteur du delta de la Leyre » (n°FR7200039).




**Zone RAMSAR sur Le Teich**

### *II.3.1.5 Périmètres réglementaires et d'inventaires sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

Les zones susceptibles d'être touchées par le PLU ne comportent ni Espace Naturel Sensible, ni ZNIEFF, ni Zone Natura 2000. Toutefois en ce qui concerne les zones Natura 2000, les espèces et habitats des DOCOBS sont à prendre en considération dans le cas où ils seraient présents sur les secteurs à aménager.

L'ensemble de la commune et par voie de conséquence les zones susceptibles d'être touchées par le PLU se situe dans le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Sur les zones du projet (**maille des secteurs 13, 14 et 15 non prospectée dans la plupart des cas)**, les espèces suivantes ont été recensées :

- 6 amphibiens : Crapaud commun, Grenouille agile, Grenouille rousse, Grenouille verte indéterminée, Rainette méridionale, Rainette verte. 3 espèces d'intérêt patrimonial ;
- Oiseaux : plus de 250 espèces (35 espèces sur la maille des secteurs 12, 13, 14). Au moins 70 espèces d'intérêt patrimonial (13 sur la maille des secteurs 13, 14, 15) ;
- 7 reptiles : Cistude d'Europe, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Lézard des murailles, Lézard vert occidental, Tortue de Floride, Emyde lépreuse. 4 espèces d'intérêt patrimonial ;
- 12 odonates : Aeschne affine, bleue, mixte, printanière, Agrion élégant, Anax empereur, Leste brun, Libellule déprimée, Orthétrum réticulé, à stylets blancs, Sympétrum fascié, rouge sang ;
- 24 lépidoptères ;
- 11 mammifères : Belette d'Europe, Blaireau européen, Chevreuil européen, Ecureuil roux, Fouine, Genette commune, Lapin de garenne, Loutre d'Europe, Ragondin, Renard roux, Sanglier (secteurs 13,14,15 : Ecureuil roux, Renard roux, Sanglier). 2 espèces d'intérêt patrimonial.

Les zones susceptibles d'être touchées par le PLU hébergent donc plus de 70 espèces d'intérêt patrimonial, dont 9 qui ne sont pas des oiseaux. Hors oiseaux, 5 des espèces d'intérêt sont inféodées aux milieux aquatiques (rivière, craste en eau, plan d'eau).

En résumé, pour les zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU :

- Pas de zone Natura 2000 ;
- Pas de ZNIEFF, ni ENS, ni RAMSAR ;
- Dans le PNR des Landes de Gascogne, avec 9 espèces diverses et plus de 70 espèces d'oiseaux d'intérêt patrimonial. Les enjeux portent essentiellement sur les milieux aquatiques, les boisements, prairies et landes.

**La commune du Teich fait l'objet de multiples périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu fort en la matière, la disposition majeure relevant du périmètre Natura 2000.**

**Toutefois, l'ensemble des zones AU encore disponibles dans le PLU actuellement opposable demeure à l'écart de ces périmètres.**

## *II-3.2 ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE*

### *II.3.2.1 Description des milieux naturels sur la commune*

- L'OCCUPATION GENERALE DU SOL

Carte d'Occupation du Sol page suivante

Le Teich est situé au bord du Bassin d'Arcachon. Sa partie la plus au Nord présente donc des milieux assez caractéristiques de la façade atlantique, tandis que le reste de la commune présente des milieux plus caractéristiques de la région aquitaine, du plateau landais ou de l'exploitation sylvicole.

Les milieux naturels principaux présents sur le Teich sont :

- Forêts de pins et de chênes usagères ;
- Forêts de pins sylvicoles ;
- Prairies pâturées ou de fauche ;
- Prairies humides ;
- Landes sèches ;
- Végétations pionnières sur sols salés ou sableux ;
- Crastes, canaux, cours d'eau et étangs.

La commune offre donc une variété intéressante de milieux, elle est néanmoins dominée par : les prés salés au Nord ; les zones urbaines au centre, avec quelques prairies, forêts et pâtures ; les forêts, landes et prairies au Sud de l'A660.

En termes d'occupation du sol, le territoire communal peut être divisé en sept grands types de milieux :

- **La forêt**

La forêt est privée ou communale et se divise en différents milieux :

➢ La forêt de production

La forêt de production correspond à une futaie régulière de pins maritimes (Pinus pinaster) plantée sur des landes dominées par les Bruyères, les ajoncs, la molinie bleue et la fougère aigle. Elle est implantée et cultivée mécaniquement pour en assurer la rentabilité économique : ligniculture, drainage, entretien des plantations la caractérisent. C'est une ressource économique importante pour la région.

D'un point de vue écologique, la forêt de production peut apparaître assez pauvre au premier abord. Cependant, elle abrite un certain nombre d'espèces lui conférant une valeur patrimoniale moyenne. Elle présente des sous-bois de landes de composition variable en fonction du niveau d'humidité et du niveau trophique du sol. De nombreuses variations existent, du pôle le plus sec à bruyère cendrée (Erica cinerea) au pôle le plus humide à bruyère à quatre angles (Erica tetralix) et molinie (Molinia caerulea), du pôle le plus oligotrophe à lichens (Cladonia sp) au pôle mésotrophe à Ajonc d'Europe (Ulex europaeus).

➢ Autres boisements de feuillus et mixtes

La forêt monospécifique de pins maritimes est parfois accompagnée de feuillus, notamment sur les lisières. Ces boisements permettent de ralentir les départs de feu et diminuent également les attaques de parasites dans les plantations. Les boisements de feuillus se répartissent en deux groupes distincts selon l'humidité du sol. On rencontre des boisements marécageux (composés d'aulnes et de saules principalement) et des boisements secs à méso-hygrophiles (composés de chênes principalement).

➢ La ripisylve

Les forêts humides de berges se trouvent principalement dans la vallée de la Leyre et le long du réseau hydrographique, notamment le long des crastes. C'est une forêt à valeur patrimoniale forte, qui apporte de la diversité et de la saisonnalité dans la forêt de production. Elle est notamment composée d'Aulnes, de Saules et de Bouleaux et Chênes. La ripisylve à un rôle écologique très important offrant abris et nourriture pour une faune variée tout en permettant de ralentir l'eutrophisation des eaux et en jouant le rôle d'espace tampon.

- **Les prairies**

Les pelouses et prairies se développent dans différents contextes pédologiques, qu'il s'agisse de terrains humides ou secs, organiques ou minéraux. La forme la plus commune est la prairie à molinie bleue, qui occupe des surfaces importantes en sous-bois des pinèdes cultivées. Lors de l'exploitation de ces pinèdes, les prairies à molinie se retrouvent dans des conditions optimales pendant quelques années (généralement quatre à cinq ans).

Les prairies à molinie se développent également en contexte tourbeux ou paratourbeux des bords des étangs, où plusieurs espèces végétales les accompagnent.

On note donc la présence de prairies dans les classes d'occupation du sol de la commune. Elles sont de deux sortes :

**Les prairies humides** : Elles sont composées notamment de jonc (Juncus acutiflorus) et de molinie (Molinia caerulea).

**Les prairies non humides** : elles sont dispersées sur la commune, souvent proches voire enchâssées dans l'urbanisation (anciennes pâtures?). Elles sont à caractère mésophile et sont dominées par les fétuques, la houlque laineuse et le dactyle.

- **Les landes**

Les landes se rencontrent dans plusieurs contextes locaux, qu'ils soient liés aux étangs, aux crastes mais aussi aux dunes et au plateau sablonneux. Il s'agit toujours de végétations se développant sur des terrains acides et souvent oligotrophes. Les bruyères, la Molinie bleue, l'Avoine de Thore sont accompagnées par les ajoncs qui forment alors des fourrés.

Différents milieux de landes sont donc présents dans les sous-bois :

- La lande humide à Molinie sur les terrains pas ou peu drainés
- La lande mésophile à Fougère aigle sur les sols drainés (majoritaire sur la commune du Teich)
- La lande sèche à Bruyère cendrée et Callune

- **Les milieux humides**

➢ Le réseau hydrographique

C'est un réseau complexe constitué par la vallée de la Leyre, mais aussi d'une trame de fossés, crastes et canaux qui assurent le drainage de la commune.

➢ Le Bassin d'Arcachon

Le Bassin d'Arcachon est l'exutoire principal du réseau hydrographique de la commune. C'est également le dernier maillon de la chaine composée par les lacs de Cazeau-Sanguinet et Biscarosse.

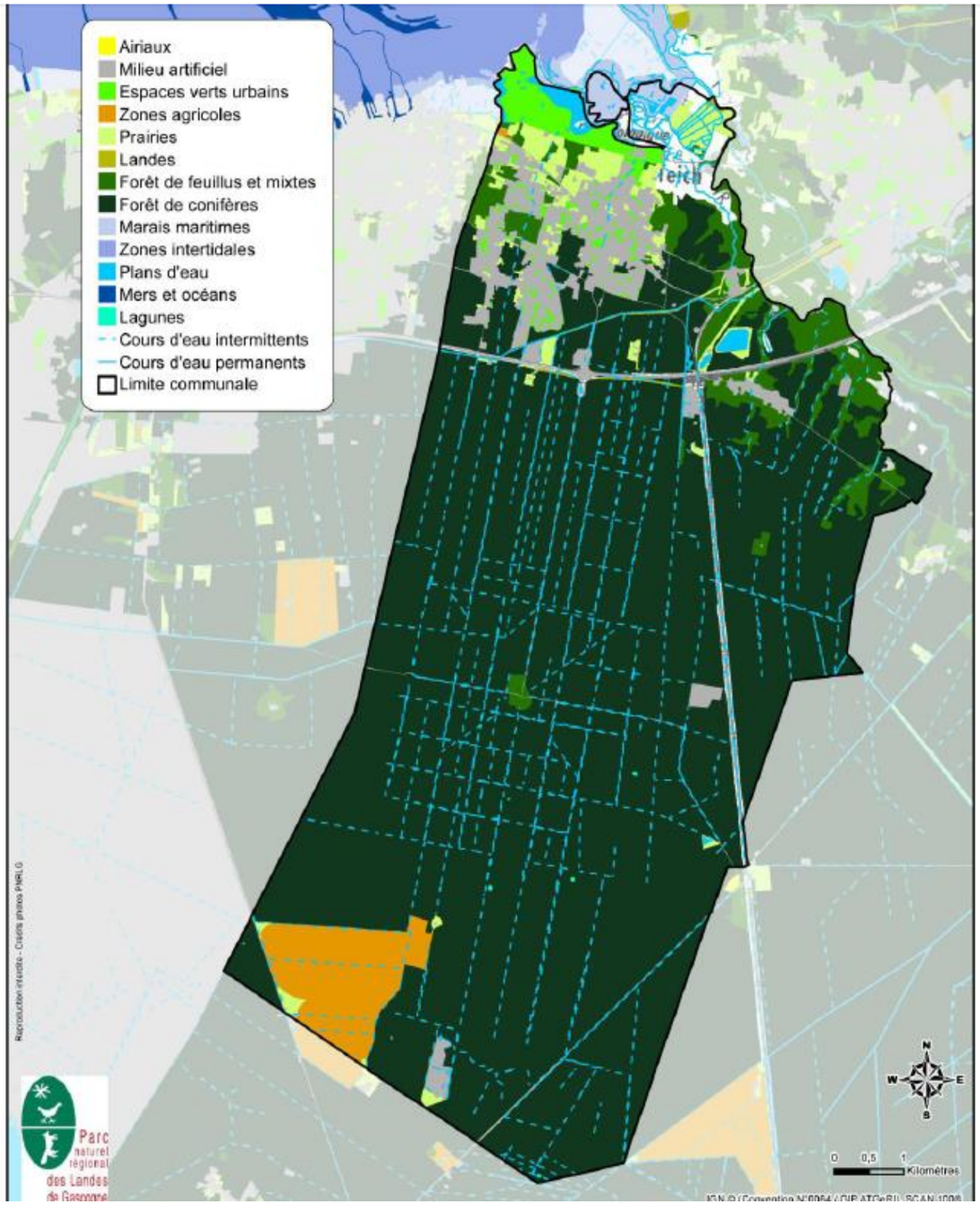
➢ Les lagunes

Les lagunes sont présentes au sud de la commune. Ce sont de petites étendues d'eau douce plus ou moins circulaires et alimentées par la nappe phréatiques. Formées il y a plus de 10 000 ans, elles sont uniques et sont fortement menacées. Elles constituent des milieux humides originaux typiques du plateau de la forêt des Landes de Gascogne, cependant elles sont souvent dans un état dégradé à cause du drainage des sols.

- **Les espaces agricoles**

Les espaces agricoles sont marginaux sur la commune. Un seul grand domaine est présent sur le territoire communal. Il s'agit d'une exploitation de maïs située à l'extrême sud de la commune, en limite avec Sanguinet.

**CARTE D'OCCUPATION DU SOL**



### *II.3.2.2 Description des milieux naturels présents sur les zones susceptibles d'être touchées par la révison du PLU*

- METHODOLOGIE

Des investigations ont été réalisées par deux écologues, les 31 août et 7 septembre 2017.

Les méthodes de prospections reposent sur la réalisation d'inventaires aussi complets que possible sur les zones pressenties pour l'urbanisation. Etant donnée l'étendue des zones à prospecter et la difficulté d'accès de certaines d'entre elles (boisements avec sous-bois dense, propriétés privées clôturées, etc), le diagnostic réalisé n'est pas exhaustif.

**Habitats**

Des relevés phytosociologiques ont été effectués au sein de chaque unité de végétation, afin d'identifier les habitats représentés sur les sites (zones d'implantations et aires rapprochées). Les habitats sont caractérisés selon la classification européenne en vigueur (Corine Biotope). Leur intérêt patrimonial est évalué sur la base des référentiels disponibles (Directive Habitat, milieux déterminants pour les Znieff si disponible), en prenant en compte l'état de conservation des habitats au sein de chaque site d'études.

**Flore**

L'inventaire de la flore porte sur tous les habitats représentés sur le site (friches, fossés, haies, lisières, chemins, crastes…). La liste des espèces identifiables sur le site est établie lors des prospections de terrain. Les espèces remarquables sont localisées avec précision au GPS différentiel (+/- 10m), et la taille des populations estimée de façon semi-quantitative (surface occupée, nombre de pieds).

**Faune**

Les inventaires faunistiques permettent de mettre en évidence l'utilisation actuelle des sites pour la faune des Vertébrés (mammifères, oiseaux, reptiles et amphibiens), et pour l'entomofaune (odonates, lépidoptères diurnes et orthoptères). Des listes d'espèces aussi complètes que possible sont établies pour ces groupes faunistiques. Les éléments remarquables de chaque groupe sont recherchés, en précisant, dans la mesure du possible, la fonction de chaque territoire (zones d'alimentation, de reproduction, de passage…).

Dans le détail, les méthodes suivantes ont été utilisées :

**Mammifères**

En dehors de l'observation directe des animaux, l'inventaire des mammifères repose sur la recherche de traces et d'indices de présence (cris, nids, couches, restes de repas, indices sur la végétation, restes osseux…).

**Oiseaux**

L'inventaire de l'avifaune s'appuie sur leur observation ponctuelle, aux jumelles et à l'écoute des chants. La période n'étant pas favorable à l'inventaire des espèces nicheuses, aucune méthode plus poussée n'a été mise en place.

**Herpétofaune (amphibiens et reptiles)**

La prospection de l'herpétofaune repose sur plusieurs méthodes complémentaires :

- Prospections diurnes à la jumelle des berges, fossés, talus…
- Observation des mouvements migratoires.
- Prospection des plages de thermorégulation pour les reptiles.
- Recherche d'indices de présence pour les ophidiens (mues)…

**Insectes**

L'inventaire de l'entomofaune porte sur les trois groupes principaux que sont les odonates (libellules et demoiselles), les lépidoptères rhopalocères (papillons de jour), et les orthoptères (criquets, sauterelles et espèces voisines).

- Odonates

Les libellules et les demoiselles sont inventoriées par prospection « à vue » des adultes, en vol ou posés sur la végétation, et par la recherche des postes d'émergence. Les exuvies sont collectées et identifiées sous la loupe binoculaire. La taille et le statut des populations observées sur le site sont précisés.

- Lépidoptères rhopalocères

Les papillons de jour sont inventoriés par prospections des adultes, en activité sur les fleurs (butinage), ou posés dans la végétation. Les lépidoptères hétérocères (papillons de nuit) à activité diurne (Zygènes, Sésies), sont également pris en compte dans l'inventaire. Pour les espèces remarquables, une recherche des populations de plantes hôtes est effectuée, afin de préciser le statut de reproduction des espèces sur le site.

- Orthoptères



Les Orthoptères (criquets, sauterelles et espèces voisines), sont inventoriés par prospections des adultes, en activité dans la végétation.

- Coléoptères

Les Coléoptères (lucane cerf-volant, grand capricorne, pique-prune), sont recherchés par prospections des adultes (vol de nuit pour les lucanes), par indices de présences de larves dans les feuillus (grand capricorne), par recherche active (tamis) dans les terreaux et au pied des feuillus.

- Autres groupes d'insectes

Les autres groupes d'insectes ne font pas l'objet de prospections systématiques. Néanmoins, les espèces relevant de la Directive Habitat, observées sur les sites lors des diverses prospections de terrain, sont identifiées et localisées avec précision (pointage GPS).

➢ ***Analyse des enjeux***

L'appréciation de la sensibilité écologique du site repose sur les principaux éléments suivants :

- Statuts des habitats et des espèces, aux différentes échelles suivantes (communautaire, nationale, régionale, etc).
- Importance, et état des populations sur chaque site.
- Tendances évolutives prévisibles (en fonction des données historiques, des contraintes actuelles, et de la dynamique spontanée des peuplements).

Cette analyse patrimoniale, faunistique et floristique, permet de mettre en évidence et de hiérarchiser les secteurs sensibles.

Une hiérarchisation des espèces et des habitats selon un code de couleur est réalisée, elle s'appuie sur le statut de l'habitat ou de l'espèce, sa patrimonialité dans le secteur et aussi à des échelles plus grandes. L'endémisme, l'état de conservation sont également des critères importants.

➢ ***Expertise forestière***

Une description du milieu forestier est réalisée :

- historique, ancienneté de ce boisement ;
- plantations ou forêt naturelle ;
- potentiel environnemental du boisement.

Nous repérerons autant que possible les arbres patrimoniaux pour les espèces d'oiseaux (présence de nid, arbres creux), pour les insectes (présence de traces sur les troncs notamment pour les saproxyliques…).

➢ ***Expertise eau et zones humides***

Les investigations floristiques sont utilisées pour déterminer la présence ou non de zones humides. Des sondages à la tarière manuelle sont également effectués à raison de chaque habitat distinct, conformément à l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Lorsqu'une zone humide est présente, elle est délimitée dans la mesure du possible en combinant la flore et les sondages, des relevés GPS sont effectués et une cartographie est établie. La zone humide pourra ainsi être prise en compte dans les projets d'urbanisation.

## ■ LA FLORE

### ➢ Les boisements

La commune héberge une densité importante de forêt mixte. On retrouve ces boisements sur plusieurs secteurs : 1, 2, 3, 4, 5 (parcelles 65-66), 6 (parcelles 88-89-90), 8, 9, 10, 11 (parcelle 16), 12, 13, 15 et 16.

Cette forêt mixte est caractérisée notamment par les espèces suivantes :

- Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- Arbousier, *Arbutus unedo*
- Bourdaine, *Rhamnus frangula*
- Bruyère cendrée, *Erica cinerea*
- Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- Chèvrefeuille des bois, *Lonicera periclymenum*
- Fougère aigle, *Pteridium aquilinum*
- Fragon, *Ruscus aculeatus*
- Germandrée scorodoine, *Teucrium scorodonia*
- Houx, *Ilex aquifolium*
- Lierre, *Hedera helix*
- Mélampyre des prés, *Melampyrum pratense*
- Pin maritime, *Pinus pinaster*
- Ronces, *Rubus sp*.

Ces boisements mixtes sont dans l'ensemble très homogènes au niveau de la flore. Les crastes qui les parcourent ou les lisières hébergent parfois des espèces supplémentaires. Ces boisements sont communaux ou privés, leur gestion est donc variable.

Dans le secteur 1, plusieurs grands pins étaient tombés naturellement, le sol n'est donc probablement pas favorable à l'enracinement dans cette zone.

Le secteur 14 est plus homogène avec de la pinède d'exploitation.

Quelques haies de chênes sont aussi présentes sur les parcelles, afin de séparer celles-ci, ou le long des routes.

Des bouquets de saules ont été observés sur le secteur 5.

**Flore de boisement**

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>FRAGON</td><td>BRUYERE ET AJONC</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>ARBOUSIER</td><td>CHEVREFEUILLE DES BOIS</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>PINS COUCHES (SECTEUR 1)</td><td>BOISEMENT MIXTE</td></tr>
</table>

➢ **Les landes**

Quelques zones de landes sèches ont pu être observées, notamment en secteurs 3 (parcelles 16-17), 6 (parcelles 198-199-200), 10 (parcelles 70-73) et 15.

Dans l'ensemble, il s'agit de landes à ajoncs ou à fougères, souvent en mélange mixte.

Ces landes sont dominées par l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus)* et parsemées de quelques pieds de Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), ou dominées par la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). La flore y est globalement assez homogène, avec une faible diversité en espèces.

**Flore de lande**

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>LANDE A AJONC TONDUE (SECTEUR 6)</td><td>LANDE A AJONC (SECTEUR 15)</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>FOUGERE ET BRUYERE</td><td>BRUYERE CENDREE</td></tr>
</table>

Certaines landes sont tondues ou fauchées et sont donc dans un mauvais état de conservation (secteurs 3, 6 et 10).

➢ **Les prairies**

- Prairie hygrophiles

Une prairie hygrophile pâturée a été observée, en secteur 5 (parcelles 68-69).

Cette prairie disposait d'une végétation dominée par la Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*) et le Séneçon aquatique (*Jacobaea aquatica*). Des patchs de joncs (*Juncus acutiflorus*, *J. subnodulosus*, etc) étaient aussi présents.

Cette prairie présente une diversité floristique assez importante : Liseron des haies (*Calystegia sepium*), Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), Souchet allongé (*Cyperus longus*), Lycope d'Europe (*Lycopus europaeus*), Lysimaque commune (*Lysimachia vulgaris*), Salicaire commune (*Lythrum salicaria*), Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), Petite oseille (*Rumex acetosella*), Patience agglomérée (*Rumex conglomeratus*), Saule roux (*Salix atrocinerea*), Scirpe piquant (*Schoenoplectus pungens*), Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), Trèfle blanc (*Trifolium repens*), Violette (*Viola sp*), etc.

Une douzaine d'espèces listées dans l'Arrêté du 24 juin 2018, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, sont présentes. Certaines d'entre elles le sont en forte abondance et dominent les espèces moins hygrophiles. Il s'agit donc d'une **végétation caractéristique d'une zone humide**.

**Flore de prairie hygrophile**

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>SALICAIRE ET SENEÇON</td><td>PATCH DE MENTHE A FEUILLES RONDES</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>JONC</td><td>RENOUEE PERSICAIRE</td></tr>
</table>

La pâture réalisée sur les prairies de ce type permet d'obtenir un bon état de conservation général, il s'agit d'une gestion à préserver.

- Prairie mésophile :

Une flore commune de prairie mésophile a été observée sur certaines des zones prospectées : secteurs 5 (parcelle 105), 6 (parcelles 95-96-97-101), 7, 10 (parcelle 73).

On y retrouve de nombreuses espèces fleuries attractives pour les insectes. Exemples d'espèces présentes : Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), Carotte sauvage (*Daucus carota*), Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), Houlque (*Holcus sp*), Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*), Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*), Renouée persicaire (*Persicaria maculosa*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), Ronces (*Rubus sp*), Petite oseille (*Rumex acetosella*), Oseille crépue (*Rumex crispus*), Patience à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*), Verveine officinale (*Verbena officinalis*), Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*), etc.

**Flore des prairies mésophiles**

CAROTTE SAUVAGE ET RONCES

LOTIER CORNICULE

PORCELLE ENRACINEE

PATIENCE A FEUILLES OBTUSES

Selon le type de gestion appliqué sur ces prairies, les richesses floristique et faunistique sont plus ou moins bonnes.

- Pelouses rases siliceuses :

Le sol de la commune peut être particulièrement sablonneux à certains endroits. Cela favorise une végétation spécifique et peu dense, de type pelouse rase siliceuse. C'est le cas par exemple sur une partie des parcelles 68-69 (secteur 5), sur les chemins, et en bordure de route pour les secteurs 14 et 15.

On y retrouve Hélianthème à gouttes (*Tuberaria guttata*), Carex des sables (*Carex arenaria*), Carotte sauvage (*Daucus carota*), Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Corrigiole des grèves (*Corrigiola littoralis*), bruyères, ronces, etc.

**Flore des pelouses silicieuses**

HELIANTHEME A GOUTTES

CORRIGIOLE DES GREVES

- Autres

Des élevages, jardins privatifs, ou zones plus rudérales étaient présents sur quelques secteurs : 7 (parcelles 14-15 côté route), 11 (parcelles 150-151-16-140). Ces parcelles présentent une flore modifiée ou des sols sableux majoritairement dénudés.

La commune est traversée par plusieurs crastes, fossés profonds enherbés ou en eau. En ce qui concerne les crastes enherbées, une flore hygrophile peut, entre autres, y être présente, avec des Aulnes (*Alnus sp*), de la Lysimaque (*Lysimachia vulgaris*) et divers types de joncs comme le Jonc diffus (*Juncus effusus*), le Jonc des crapauds (*J. bufonius*) ou le Jonc à fleurs aiguës (*J. acutiflorus*). La craste Baneyre est en eau, on trouve donc de la végétation hygrophile sur les berges (Lysimaque, Salicaire, Osmonde royale, Menthe à feuilles rondes), ainsi que de la végétation aquatique (Ecuelle d'eau, joncs et Menthe aquatique sur la partie investiguée).

Au Nord-ouest du secteur 11, un petit canal passe entre certaines parcelles (140-141). Ses berges présentent une flore nettement hygrophile, avec bambous, Ecuelle d'eau (*Hydrocotyle vulgaris*), etc.

**Autres types de flore**

ECUELLES D'EAU EN BORDURE DE CANAL

GAZON AMPHIBIE (CRASTE EN EAU)

## ■ LES HABITATS NATURELS

*Les cartographies présentées dans cette partie mettent en avant les types d'habitats, les secteurs non concernés par ces habitats figurent néanmoins sur les cartes.*

### ➢ Les boisements

Les boisements urbanisables correspondent majoritairement à des « **Forêts mixtes** » (Code Corine Biotope 43), toutefois leur gestion et la proximité d'habitations favorisent des sous-bois plus ou moins variables. Le sous-bois comporte plusieurs espèces de type « Chênaie acidiphile » (Code Corine 41.5) et « Forêts de Pins maritimes » (Code Corine 42.81), avec fougères, ajonc, houx, lierre, chèvrefeuille et éricacées.

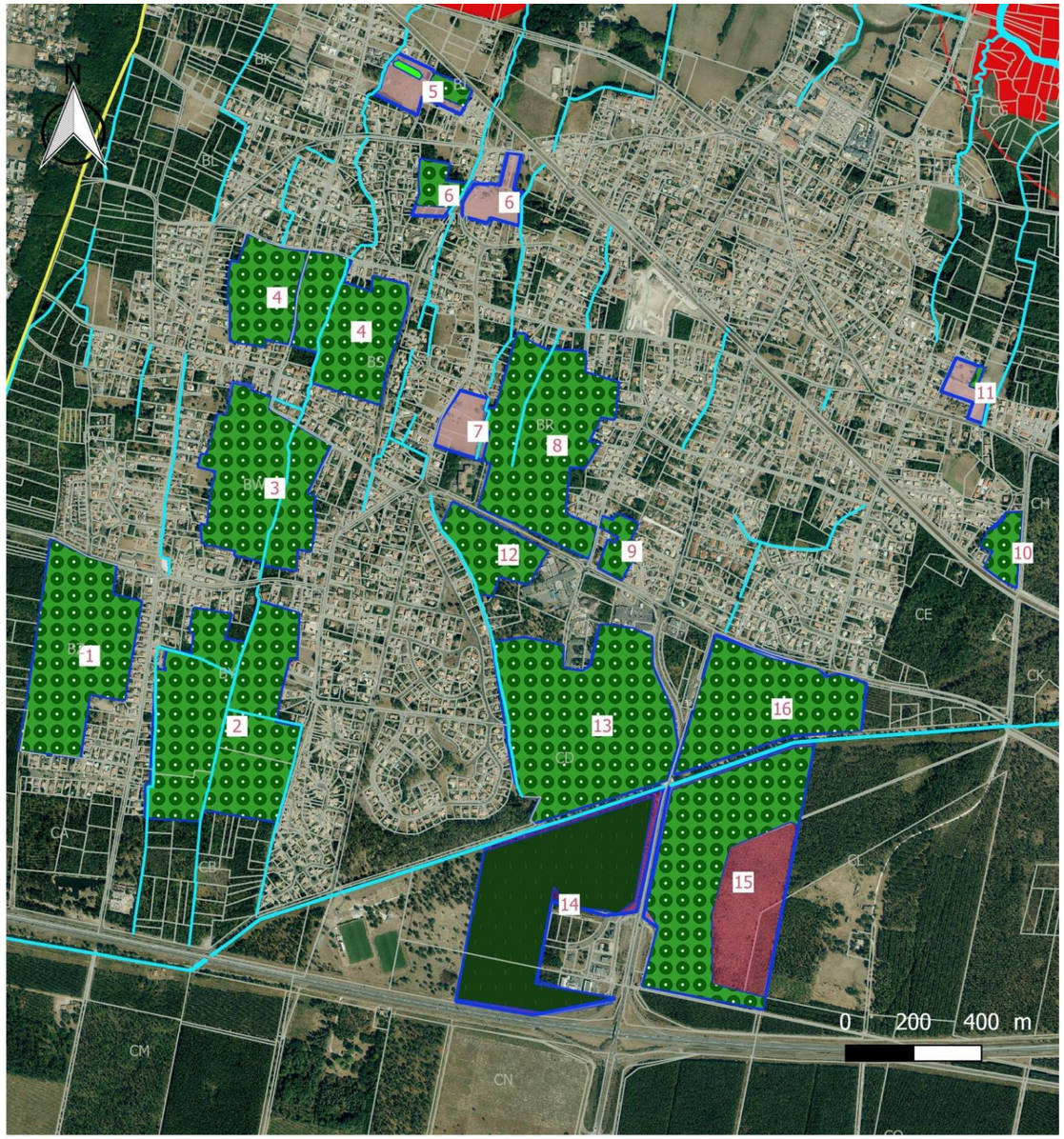
En secteur 14, une « **Plantation de Pins maritimes des Landes** » (Code Corine Biotope 43.813) est présente.

Quelques haies de chênes sont aussi présentes le long des parcelles (« **Alignements d'arbres** », Code Corine Biotope 84.1x41.5), elles favorisent les continuités écologiques. Un milieu plus humide (secteur 5) accueille une petite « **Saulaie-aulnaie** » (Code Corine 44.9).

Certains boisements présentent une densité intéressante de bois mort coupé (îlots), ils sont favorables à de nombreuses espèces de la faune.

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>FORET MIXTE</td><td>PINEDE</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>SAULAIE</td><td>PLANTATION DE CHENES</td></tr>
</table>

**Boisements sur la commune**



➢ **Les landes**

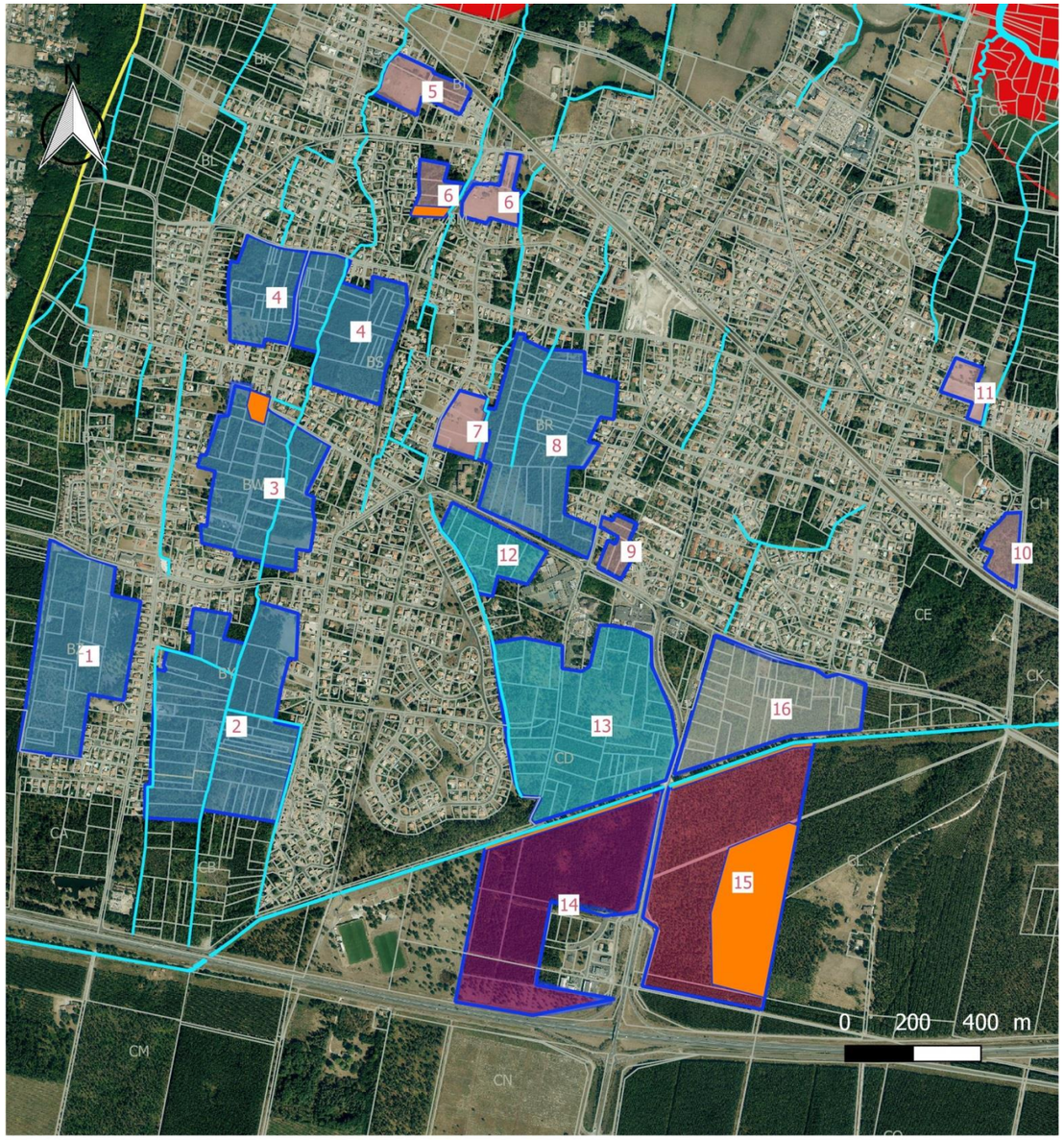
Les landes observées sur la commune correspondent à des « **Landes à ajoncs** » (Code Corine Biotope 31.85) et de « **Landes à fougères** » (Code Corine Biotope 31.86), souvent en mélange mixte. Certaines sont laissées à l'état naturel, mais d'autres sont fauchées (landes à ajoncs notamment).

Ces landes sont favorables à certaines espèces d'oiseaux et lorsque la densité en bruyères est importante, elles offrent de nombreuses ressources pour les insectes.

LANDE SECHE ET CHEMIN SABLONNEUX

LANDE A AJONCS ET FOUGERES

**Landes sur la commune**




Légende

Secteurs
Parcelle
Crastes/fossés

**Habitats**

Lande

## ➢ Prairies et pelouses

Plusieurs types d'espaces enherbés naturels sont présents sur la commune :

- Les « **Prairies mésophiles »** (Code Corine Biotope 38) correspondant globalement à des zones pâturées par les chevaux ou fauchées. Il s'agit de milieux riches, intéressants pour un large cortège d'espèces.
- Les « **Prairies humides atlantiques et subatlantiques** » (Code Corine Biotope 37.21), à la flore diversifiée mais dominée par le Séneçon aquatique au moment des investigations. La prairie hygrophile étudiée était pâturée. Les prairies hygrophiles sont des habitats attractifs pour les insectes et les oiseaux, mais elles sont aussi intéressantes en termes de pâturage pour leur grande richesse nutritive ;
- Les « **Pelouses siliceuses ouvertes médio-européennes** » (Code Corine Biotope 35.2), caractérisées par une flore peu dense, sur sols sableux et dénudés. Il s'agit d'habitats attractifs pour les orthoptères notamment, et donc pour l'avifaune insectivore.

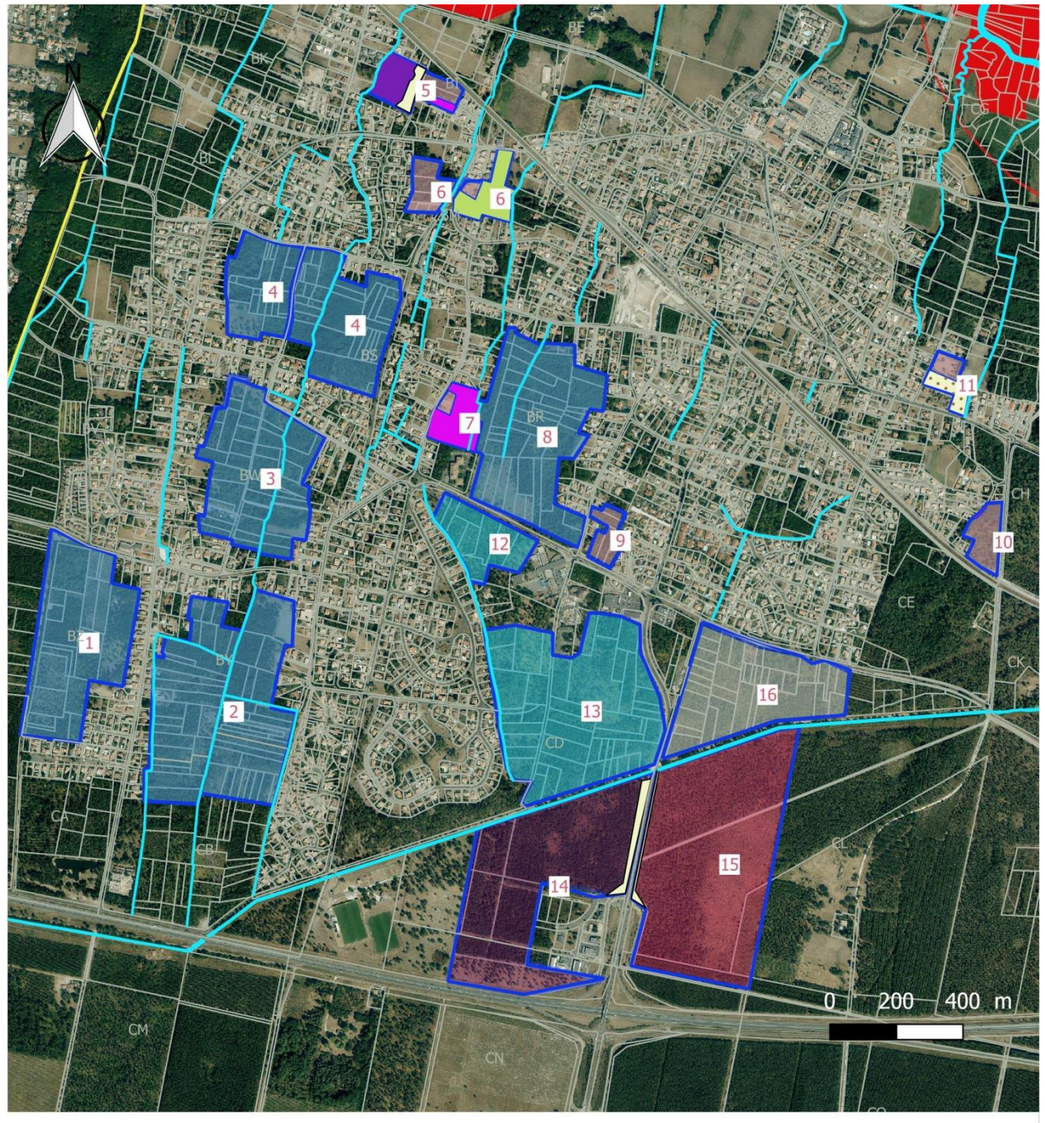
PRAIRIE HUMIDE PATUREE

PRAIRIE MESOPHILE PATUREE

PELOUSE (SECTEUR 14)

PELOUSE (SECTEUR 5)

**Prairies sur la commune**




Légende

Secteurs
Parcelle
Crastes/fossés

**Habitats**

Pelouse siliceuse
Prairie siliceuse sèche
Prairie mésophile fauchée
Prairie mésophile pâturée
Prairie hygrophile

## ➢ Autres

Parmi les autres habitats qui ont pu être observés durant les investigations, on trouve notamment :

- Les « Zones rudérales » (Code Corine 87.2), espaces enherbées d'espèces communes, à proximité de zones urbanisées ;
- Les zones d'élevage plus ou moins intensif, aux sols dénudés et sableux, pouvant être classées en « Prairies siliceuses sèches » (Code Corine 35).
- Les crastes, milieux aquatiques ou humides (temporairement en eau, faisant fonction de fossé, etc) abritent plus ou moins d'espèces hygrophiles. Il s'agit de milieux intéressants et à enjeux car les milieux aquatiques et humides sont peu représentés dans la partie de la commune susceptible d'être affectée par le PLU.

Les habitats qui n'ont pu être prospectés car peu accessibles ou non situés sur une zone inventoriée sont indiqués en blanc sur les cartographies, les habitats correspondants n'ont pas été déterminés, l'interprétation par photographie aérienne étant difficile dans les cas de prairies et landes.

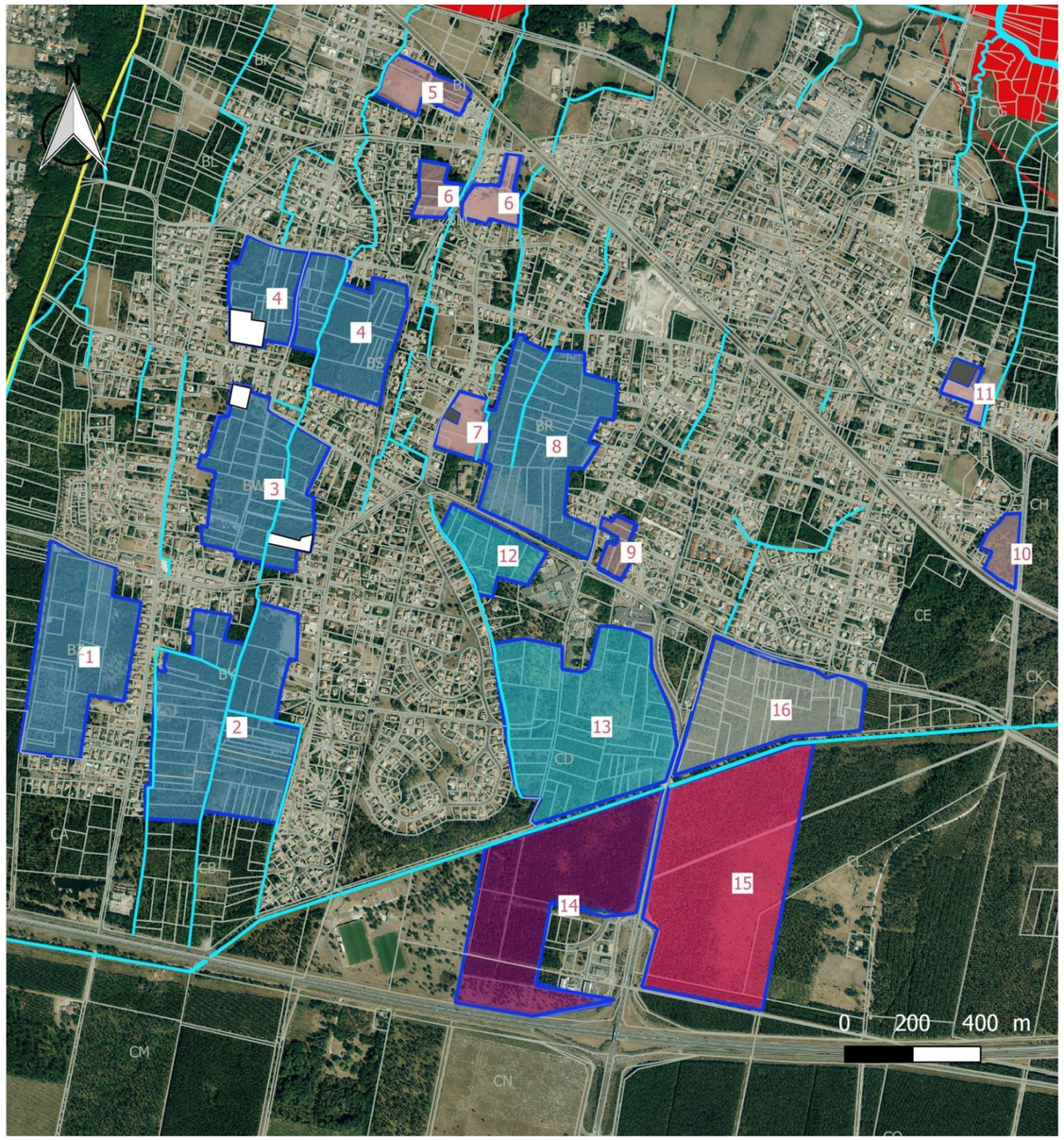
CRASTE FLEURIE

CRASTE EN EAU

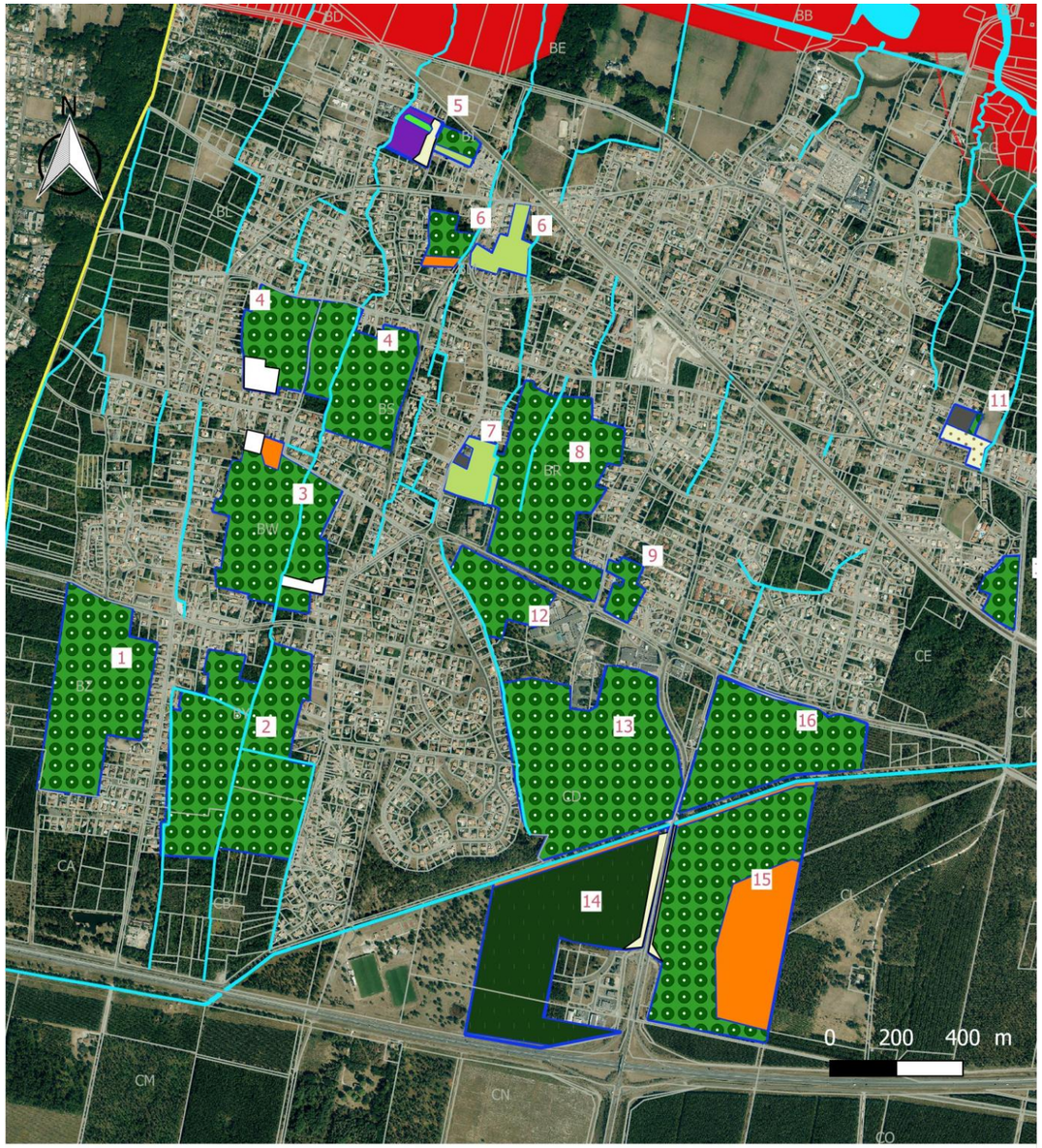
PRAIRIE RUDERALE

ZONE D'ELEVAGE SABLONNEUSE ET DENUDEE

**Autres habitats sur la commune**



## ■ SYNTHESE DES HABITATS PROSPECTES A L'ECHELLE COMMUNALE




Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle

**Habitats**

Boisement mixte
Plantation de pins
Plantation de chênes
Saulaie
Prairie hygrophile
Prairie mésophile
Prairie siliceuse sèche
Pelouse siliceuse
Lande
Zone rudérale
?

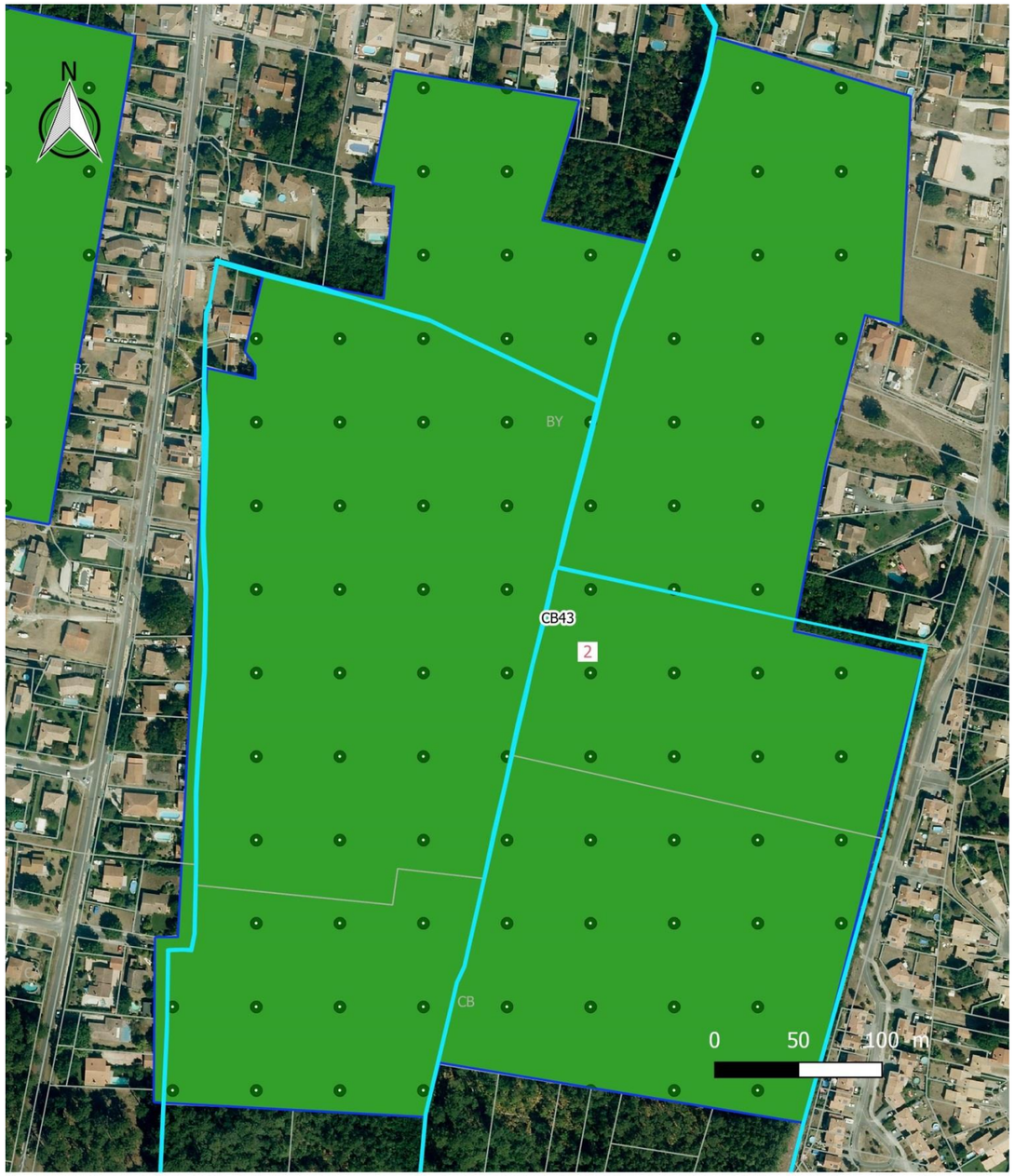
## ■ SYNTHESE DES HABITATS PAR SECTEUR

Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

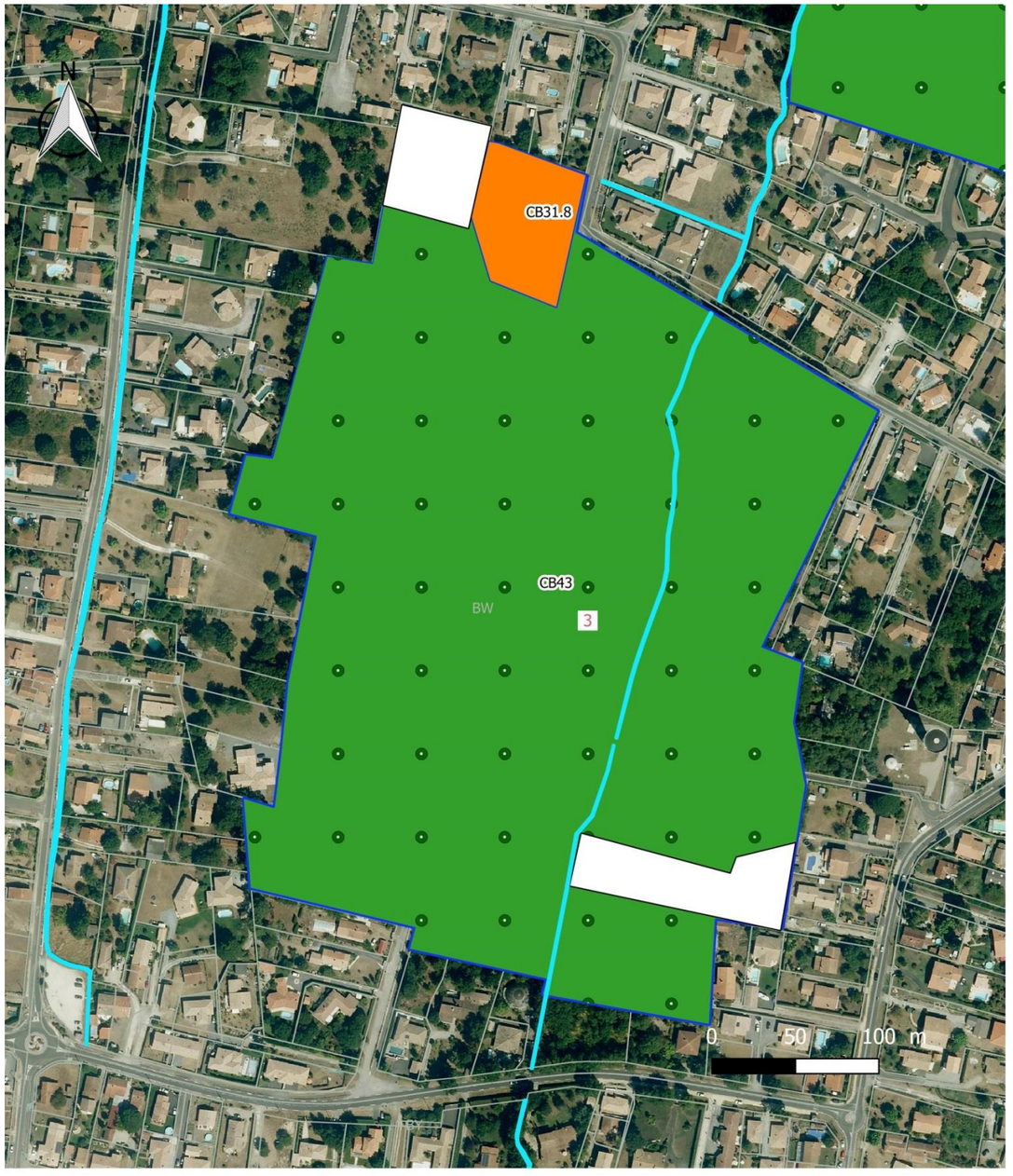
Boisement mixte




Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

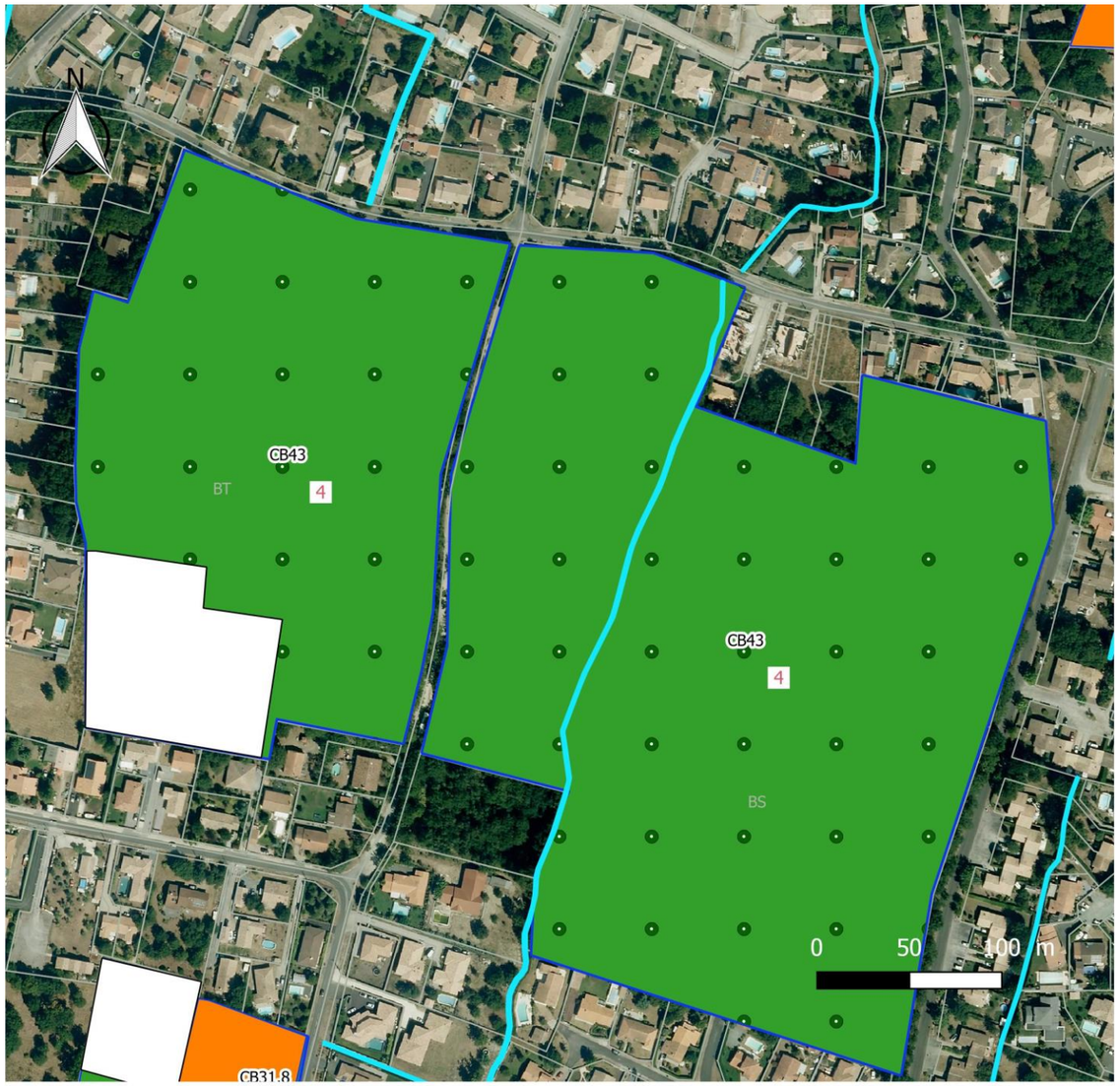
**Habitats**
Boisement mixte




Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**
Boisement mixte
Lande
?




Légende

- Secteurs
- Crastes/fossés
- Parcelle

CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

- Boisement mixte
- ?

Légende

- Secteurs
- Crastes/fossés
- Parcelle

CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

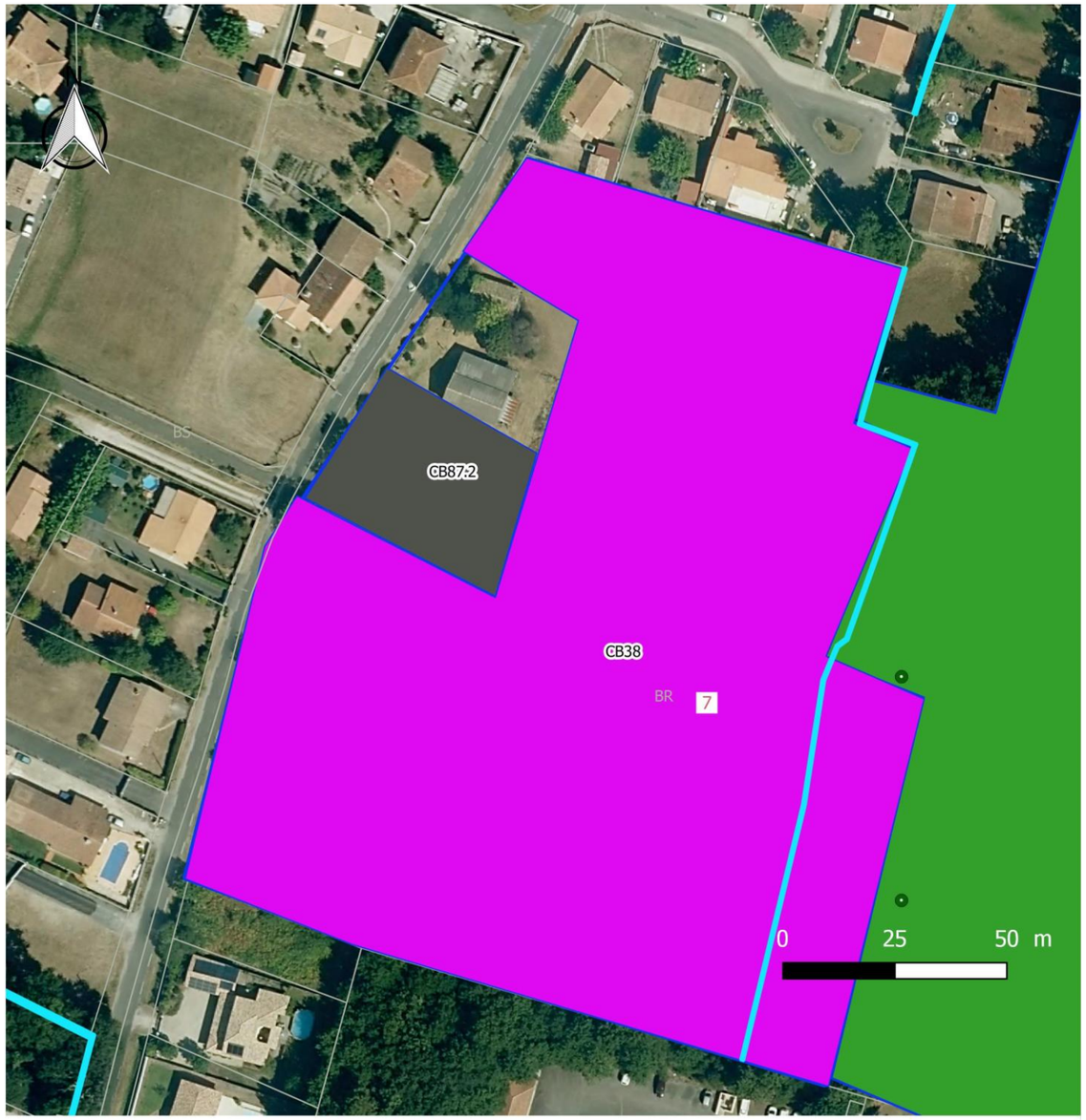
- Boisement mixte
- Plantation de chênes
- Saulaie
- Pelouse siliceuse
- Prairie hygrophile
- Prairie mésophile fauchée

Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

Boisement mixte
Lande
Prairie mésophile pâturée

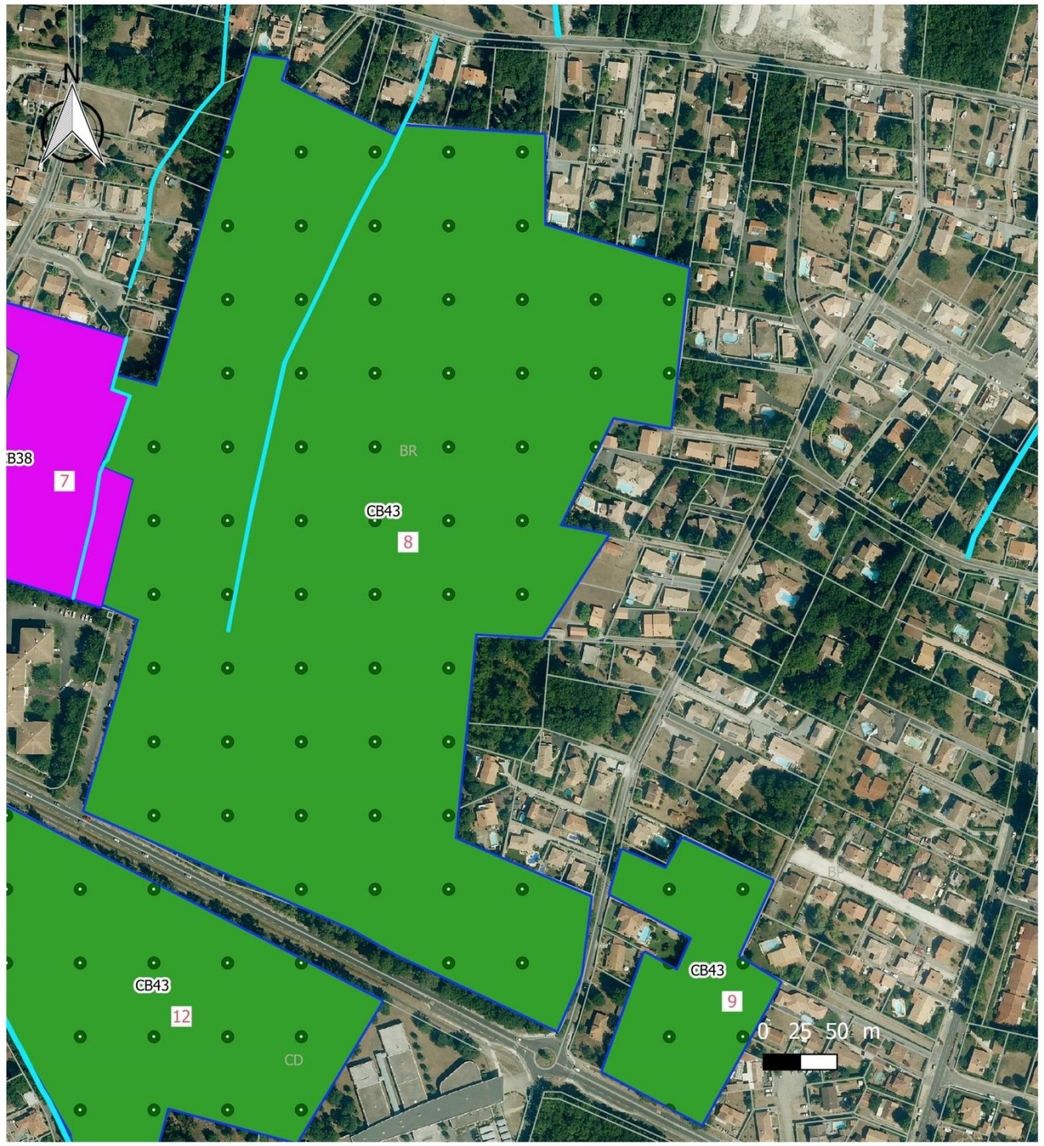



Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

Prairie mésophile fauchée
Zone rudérale




Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**
Boisement mixte

Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**
Boisement mixte
Prairie mésophile fauchée

Légende

Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

Boisement mixte
Prairie siliceuse sèche
Zone rudérale

Légende

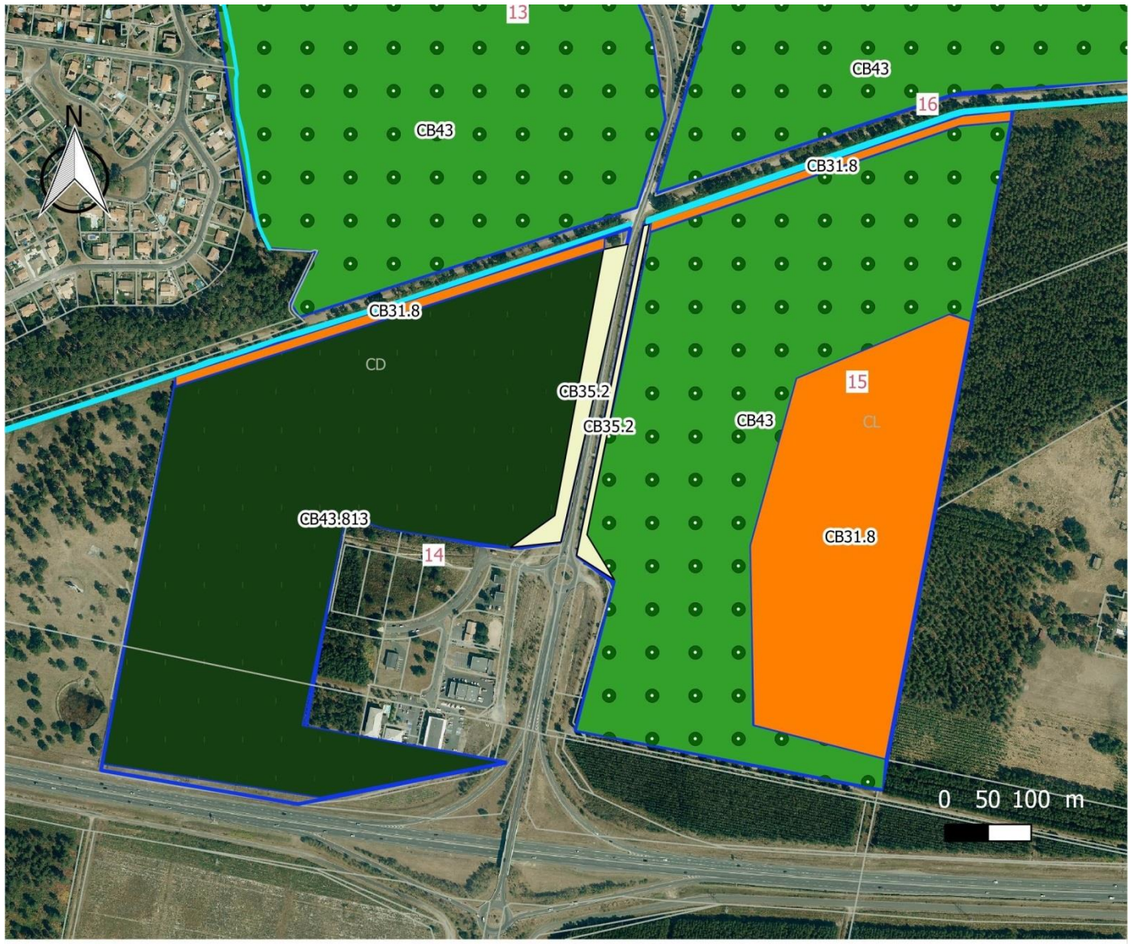
Secteurs
Crastes/fossés
Parcelle
CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

Boisement mixte

## ■ SYNTHESE DES PRAIRIES HUMIDES ET DELIMITATION

Cette synthèse prend en compte la flore et la pédologie, quand cette dernière a pu être réalisée.




Légende

- Secteurs
- Crastes/fossés
- Parcelle

CB : Code Corine Biotope

**Habitats**

- Boisement mixte
- Plantation de pins
- Lande
- Pelouse siliceuse

**Zone humide approximative en secteur 5**

## INVENTAIRES FAUNISTIQUES

### Mammifères

Lors des prospections, peu de traces de mammifères ont été observées. Il s'agissait essentiellement de traces de lapin de garenne et de chevreuils. Les prairies, landes et pâturages peuvent accueillir des petits mammifères terrestres (mulots, campagnols, lapins, etc). Les boisements sont des habitats pour quelques grands mammifères (chevreuil, renard, blaireau, etc), toutefois la plupart d'entre eux sont peu denses et encadrés par des routes ou des zones d'habitation ou d'activité, ce qui limite les possibilités de déplacement des espèces et la continuité écologique à l'échelle de la commune sur ces zones.

Un potentiel existe pour les chiroptères, toutefois les zones boisées prospectées n'offraient pas ou peu de gîtes pour les chauves-souris. Les boisements et prairies peuvent néanmoins offrir des terrains de chasse intéressants, aussi bien pour les espèces arboricoles que cavernicoles. Des investigations supplémentaires sont recommandées, elles pourront être faites lors du passage de l'écologue expert.

**Mammifères recensés sur la commune et alentours en 2016 (source : Faune-Aquitaine)**

| Espèces | Enjeu |
|---|---|
| Belette d'Europe (*Mustela nivalis*) | Faible |
| Campagnol agreste (*Microtus agrestis*) | Faible |
| Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*) | Faible |
| Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*) | Moyen (espèce protégée) |
| Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) | Moyen (espèce protégée) |
| Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*) | Faible |
| Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) | Fort (espèce protégée et d'intérêt patrimonial) |
| Mulot sylvestre (*Apodemus sylvaticus*) | Faible |
| Ragondin (*Myocastor coypus*) | Moyen (espèce envahissante) |
| Rat musqué (*Ondatra zibethicus*) | Faible |
| Rat noir (*Rattus rattus*) | Faible |
| Renard roux (*Vulpes vulpes*) | Faible |
| Sanglier (*Sus scrofa*) | Faible |

D'autres espèces sont recensées dans le PNR des Landes de Gascogne (dont la Genette commune, d'intérêt patrimonial).

Plusieurs espèces bénéficient d'une protection au titre de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Il s'agit d'espèces communes mais dont les effectifs diminuent, entrainant des déséquilibres écologiques (écureuil roux et hérisson), ou qui commencent à recoloniser les milieux alors qu'elles étaient en forte régression (loutre).

A noter aussi la présence du ragondin, herbivore envahissant des milieux aquatiques, vecteur de la leptospirose (transmissible à l'homme). Une régulation des populations est recommandée.

### Oiseaux

Les espèces inventoriées lors des prospections se situaient au niveau des boisements, prairies humides et milieux ouverts.

Aucune espèce d'avifaune aquatique n'a été observée, mais le Nord de la commune, avec le bassin d'Arcachon, est un milieu très favorable aux oiseaux d'eau.

**Espèces déterminées durant le diagnostic, sur les zones AU**

| Espèces | Enjeu |
|---|---|
| Corneille noire (*Corvus corone*) | Faible |
| Grimpereau (*Certhia sp*) | Faible |
| Merle noir (*Turdus merula*) | Faible |
| Mésange charbonnière (*Parus major*) | Faible |
| Pie bavarde (*Pica pica*) | Faible |
| Pigeon ramier (*Columba palumbus*) | Faible |
| Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) | Faible |

Des traces de Pics étaient présentes sur les arbres morts. Certains boisements et quelques landes sont riches en ajoncs assez hauts, il est possible qu'ils abritent des couples de Fauvette pitchou (espèce quasi-menacée), une attention devrait donc être portée à ces milieux en cas d'aménagements dans ces zones. La Fauvette pitchou n'a pas été répertoriée dans le PNR sur la maille des secteurs 13, 14 et 15, mais des potentialités existent.

D'après les données du PNR des Landes de Gascogne, de nombreux oiseaux utilisent les zones susceptibles d'être aménagées, dont au moins 70 espèces d'intérêt patrimonial. Dans la mesure du possible, il serait judicieux de préserver les boisements de la commune pour l'avifaune et d'intégrer des haies bocagères aux projets d'aménagement afin d'améliorer la continuité écologique.

**Oiseaux recensés sur la commune et alentours en 2016 (source : Faune-Aquitaine)**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Accenteur mouchet (*Prunella modularis*) | Calopsitte élégante (*Nymphicus hollandicus*) | Fauvette pitchou (*Sylvia undata*) | Hibou des marais (*Asio flammeus*) | Pic vert (*Picus viridis*) | Sterne arctique (*Sterna paradisaea*) |
| Aigle botté (*Aquila pennata*) | Canard chipeau (*Anas strepera*) | Fou de Bassan (*Morus bassanus*) | Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*) | Pie bavarde (*Pica pica*) | Sterne caspienne (*Hydroprogne caspia*) |
| Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) | Canard colvert (*Anas platyrhynchos*) | Foulque macroule (*Fulica atra*) | Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*) | Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*) | Sterne caugek (*Thalasseus sandvicensis*) |
| Alouettes des champs (*Alauda arvensis*) | Canard pilet (*Anas acuta*) | Fuligule milouin (*Aythya ferina*) | Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) | Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) | Sterne naine (*Sternula albifrons)* |
| Autour des palombes (*Accipiter gentilis*) | Canard siffleur (*Anas penelope*) | Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*) | Huîtrier pie (*Haematopus ostralegus*) | Pigeon biset domestique (*Columba livia f. domestica*) | Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*) |
| Avocette élégante (*Recurvirostra avosetta*) | Canard souchet (*Anas clypeata*) | Geais des chênes (*Garrulus glandarius*) | Huppe fasciée (*Upupa epops*) | Pigeon ramier (*Columba palumbus*) | Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*) |
| Barge à queue noire (*Limosa limosa*) | Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) | Gobemouche gris (*Muscicapa striata*) | Hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*) | Pingouin torda (*Alca torda*) | Tarier des prés (*Saxicola rubetra*) |
| Barge rousse (*Limosa lapponica*) | Chevalier aboyeur (*Tringa nebularia*) | Gobemouche noir (*Ficedula hypoleuca*) | Ibis falcinelle (*Plegadis falcinellus*) | Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) | Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*) |
| Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*) | Chevalier arlequin (*Tringa erythropus*) | Goéland à bec cerclé (*Larus delawarensis*) | Labbe parasite (*Stercorarius parasiticus*) | Pinson du Nord (*Fringilla montifringilla*) | Tarin des aulnes (*Spinus spinus*) |
| Bécasseau cocorli (*Calidris ferruginea*) | Chevalier culblanc (*Tringa ochropus*) | Goéland argenté (*Larus argentatus*) | Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*) | Pipit des arbres (*Anthus trivialis*) | Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*) |
| Bécasseau de Temminck (*Calidris temminckii*) | Chevalier gambette (*Tringa totanus*) | Goéland brun (*Larus fuscus*) | Locustelle tachetée (*Locustella naevia*) | Pipit farlouse (*Anthus pratensis*) | Tournepierre à collier (*Arenaria interpres*) |
| Bécasseau maubèche (*Calidris canutus*) | Chevalier guignette (*Actitis hypoleucos*) | Goéland cantabrique (*Larus m. lusitanius*) | Loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*) | Pipit maritime (*Anthus petrosus*) | Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) |
| Bécasseau minute (*Calidris minuta*) | Chevalier sylvain (*Tringa glareola*) | Goéland cendré (*Larus canus*) | Macreuse brune (*Melanitta fusca*) | Pipit rousseline (*Anthus campestris*) | Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*) |
| Bécasseau sanderling (*Calidris alba*) | Chouette hulotte (*Strix aluco*) | Goéland d'Audouin (*Ichthyaetus audouinii*) | Macreuse noire (*Melanitta nigra*) | Pipit spioncelle (*Anthus spinoletta*) | Traquet motteux (*Oenanthe oenanthe*) |
| Bécasseau variable (*Calidris alpina*) | Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) | Goéland leucophée (*Larus michahellis*) | Martinet noir (*Apus apus*) | Plongeon arctique (*Gavia arctica*) | Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*) |
| Bécasseau violet (*Calidris maritima*) | Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*) | Goéland marin (*Larus marinus*) | Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) | Plongeon catmarin (*Gavia stellata*) | Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*) |
| Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*) | Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*) | Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) | Merle à plastron (*Turdus torquatus*) | Plongeon imbrin (*Gavia immer*) | Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*) |
| Bécassine sourde (*Lymnocryptes minimus*) | Combattant varié (*Philomachus pugnax*) | Gorgebleue de Nantes (*Luscinia svecica namnetum*) | Merle noir (*Turdus merula*) | Pluvier argenté (*Pluvialis squatarola*) | |
| Bergeronnette centratlantique (*Motacilla flava flava x* | Corneille noire (*Corvus corone*) | Grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo*) | Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus*) | Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*) | |
| Bergeronnette de Yarrell (*Motacilla alba yarrellii*) | Coucou gris (*Cuculus canorus*) | Grand Gravelot (*Charadrius hiaticula*) | Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*) | Pluvier fauve (*Pluvialis fulva*) | |
| Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*) | Courlis cendré (*Numenius arquata*) | Grand Labbe (*Stercorarius skua*) | Mésange charbonnière (*Parus major*) | Pouillot de Bonelli (*Phylloscopus bonelli*) | |
| Bergeronnette flavéole (*Motacilla flava flavissima*) | Courlis corlieu (*Numenius phaeopus*) | Grande Aigrette (*Casmerodius albus*) | Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*) | Pouillot de Sibérie (*Phylloscopus collybita tristis*) | |
| Bergeronnette grise (Motacilla alba) | Crabier chevelu (*Ardeola ralloides*) | Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*) | Mésange nonnette (*Poecile palustris*) | Pouillot fitis (*Phylloscopus trochilus*) | |
| Bergeronnette ibérique (*Motacilla flava iberiae*) | Cygne tuberculé (*Cygnus olor*) | Grèbe à cou noir (*Podiceps nigricollis*) | Milan noir (*Milvus migrans*) | Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) | |
| Bergeronnette nordique (*Motacilla flava thumbergi*) | Échasse blanche (*Himantopus himantopus*) | Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*) | Milan royal (*Milvus milvus*) | Râle d'eau (*Rallus aquaticus*) | |
| Bergeronnette printanière (*Motacilla flava*) | Effraie des clochers (*Tyto alba*) | Grèbe esclavon (*Podiceps auritus*) | Moineau domestique (*Passer domesticus*) | Rémiz penduline (*Remiz pendulinus*) | |
| Bernache à ventre pâle (*Branta bernicla hrota*) | Eider à duvet (*Somateria mollissima*) | Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) | Moineau friquet (*Passer montanus*) | Roitelet à triple bandeau (*Regulus ignicapilla*) | |
| Bernache cravant (*Branta bernicla*) | Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) | Grèbe jougris (*Podiceps grisegena*) | Mouette mélanocéphale (*Ichthyaetus melanocephalus*) | Roitelet huppé (*Regulus regulus*) | |
| Bernache du Pacifique (*Branta bernicla*) | Épervier d'Europe (*Accipiter nisus*) | Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*) | Mouette pygmée (*Hydrocoloeus minutus*) | Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*) | |
| Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*) | Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*) | Grive litorne (*Turdus pilaris*) | Mouette rieuse (*Chroicocephalus ridibundus*) | Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) | |
| Bondrée apivore (*Pernis apivorus*) | Faisan de Colchide (*Phasianus colchicus*) | Grive mauvis (*Turdus iliacus*) | Mouette tridactyle (*Rissa tridactyla*) | Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) | |
| Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*) | Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*) | Grive musicienne (*Turdus philomelos*) | Océanite culblanc (*Oceanodroma leucorhoa*) | Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*) | |
| Bouvreuil pivoine (*Pyrrhula pyrrhula*) | Faucon émerillon (*Falco columbarius*) | Grosbec casse-noyaux (*Coccothraustes coccothraustes* | Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*) | Rousserolle effarvatte (*Acrocephalus scirpaceus*) | |
| Bruant des roseaux (*Emberiza schoeniclus*) | Faucon hobereau (*Falco subbuteo*) | Guifette moustac (*Chlidonias hybrida*) | Oie cendrée (*Anser anser*) | Rousserolle turdoïde (*Acrocephalus arundinaceus*) | |
| Bruant ortolan (*Emberiza hortulana*) | Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*) | Guifette noire (*Chlidonias niger*) | Petit Gravelot (*Charadrius dubius*) | Sarcelle d'été (*Anas querquedula*) | |
| Bruant zizi (*Emberiza cirlus*) | Fauvette à tête noire (Sylvia atricapilla) | Harelde boréale (*Clangula hyemalis*) | Phalarope à bec large (*Phalaropus fulicarius*) | Sarcelle d'hiver (*Anas crecca*) | |
| Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*) | Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*) | Harle huppé (*Mergus serrator*) | Phragmite des joncs (*Acrocephalus schoenobaenus*) | Serin cini (*Serinus serinus*) | |
| Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) | Fauvette des jardins (*Sylvia borin*) | Héron cendré (*Ardea cinerea*) | Pic épeiche (*Dendrocopos major*) | Sittelle torchepot (*Sitta europaea*) | |
| Buse variable (*Buteo buteo*) | Fauvette grisette (*Sylvia communis*) | Héron garde-bœuf (*Bubulcus ibis*) | Pic épeichette (*Dryobates minor*) | Spatule blanche (*Platalea leucorodia*) | |

### ➢ Amphibiens et reptiles

Globalement, il y a peu de milieux propices aux amphibiens sur les zones investiguées. Les fossés en eau sont peu représentés et la plupart des crastes étaient asséchées lors des inventaires. Une craste en eau était toutefois présente au Sud de la partie susceptible d'être impactée par le PLU : la craste Baneyre. Il s'agit d'un milieu favorable aux amphibiens.

Les reptiles trouvent a priori des milieux favorables dans les espaces boisés et les milieux ouverts qui servent de solariums. Des tortues peuvent éventuellement être présentes au niveau des crastes en eau. Lors des investigations, seuls des lézards des murailles (*Podarcis muralis*) ont été observés.

**Amphibiens et reptiles recensés sur la commune et alentours en 2016 (source : Faune-Aquitaine)**

| Reptiles |
|---|
| Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) |
| Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) |
| Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) |
| Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) |
| Lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*) |
| Tortue de Floride (*Trachemys scripta*) |

| Amphibiens |
|---|
| Crapaud calamite (*Epidalea calamita*) |
| Crapaud épineux (*Bufo spinosus*) |
| Grenouille verte (*Pelophylax sp*) |
| Rainette ibérique (*Hyla molleri*) |
| Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) |

Les amphibiens et reptiles sont protégés en France. Des investigations printanières sont recommandées en cas de projet d'aménagement à proximité d'un milieu aquatique, notamment une craste.

### ➢ Ichtyophone ou poissons

Des poissons sont présents dans les milieux aquatiques de la commune, notamment au niveau de l'Eyre, du port du Teich et des divers étangs proches de l'A660.

Dans les zones connectées à l'océan, des poissons d'estuaire, anguilles, vandoises, gardons, brochets, perches, vairons, mulets et goujons ont été recensés par les fédérations de pêche.

Les étangs comportent des espèces telles que les perches, gardons, tanches, carpes, brochets et black bass.

**Espèces piscicoles sur la commune (sources : APPMA et Arcachon-communications)**

| Espèces | Protection FR |
|---|---|
| Anguille (*Anguilla anguilla*) | x |
| Black-bass (*Micropterus salmoïdes*) | |
| Brochet (*Esox lucius*) | x |
| Carpe (*Cyprinus carpio*) | |
| Gardon (*Rutilus rutilus*) | |
| Goujon (*Gobio gobio*) | |
| Mulet (*Mugil cephalus*) | |
| Perche (*Perca fluviatilis*) | |
| Tanche (*Tinca tinca*) | |
| Vairon (*Phoxinus phoxinus*) | |
| Vandoise (*Leuciscus leuciscus*) | x |

Quelques espèces protégées utilisent les cours d'eau de la commune, il serait donc intéressant de veiller à la continuité écologique des milieux aquatiques.

## ➢ Odonates ou libellules

Les crastes en eau et les cours d'eau sont des milieux propices aux odonates, notamment lorsqu'une ripisylve, des espaces bien ensoleillés et des berges végétalisées sont présents.

Les espèces observées étaient : Sympétrum strié (*Sympetrum striolatum*), Aeschne affine (Aeshna affinis), Orthétrum bleuissant (*Orthetrum coerulescens*), Orthétrum *(Orthetrum sp)* et Sympétrum *(Sympetrum sp)*. D'autres espèces sont susceptibles d'être présentes, une trentaine d'entre elles sont recensées sur Faune-aquitaine.

Aucune espèce protégée n'a été observée. Les données faunistiques existantes ne font pas état de la présence d'odonates protégés sur la commune (Faune-aquitaine, 2013-2017), toutefois d'après le PNR des Landes de Gascogne, la Leucorrhine à large queue (*Leucorrhinia caudalis*) et l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), espèces protégées, sont présentes à proximité.

ORTHETRUM BLEUISSANT

SYMPETRUM STRIE

AESCHNE AFFINE

## ➢ Lépidoptères ou « papillons »

La commune offre des habitats diversifiés et intéressants pour les lépidoptères. Des milieux ouverts à dynamique naturelle sont présents, comme des prairies pâturées ou des landes fleuries. Les boisements sont propices à quelques espèces qui privilégient les milieux ombragés.

Les espèces recensées sont : Amaryllis (*Pyronia tithonus*), Azuré commun (Argus bleu), Cuivré commun (*Lycaena phlaeas*), Ecaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*), Faune (*Hipparchia statilinus*), Machaon (*Papilio machaon*), etc.

Aucune espèce protégée en France n'a été identifiée. L'Ecaille chinée est une espèce Natura 2000, mais seule la sous-espèce endémique de l'île de Rhodes est à protéger. Le Faune est une des espèces d'intérêt patrimonial dans le PNR des Landes de Gascogne.

ECAILLE CHINEE

AZURE COMMUN

FAUNE (INTERET PATRIMONIAL)

CUIVRE COMMUN

## ➢ Orthoptères et mantes

Globalement, la commune a un paysage boisé ou urbain peu intéressant pour les orthoptères. Toutefois, les sols dénudés de pelouses rases siliceuses ainsi que les landes fauchées présentent des habitats intéressants pour les criquets et sauterelles, ils y sont présents en forte densité. Les prairies offrent aussi des lieux de vie attractifs pour les espèces assujetties aux milieux moins secs. Les espèces d'orthoptères recensées sont : Decticelle côtière (*Platycleis affinis*), Caloptène (*Calliptamus barbarus ou italicus*), Oedipode turquoise (*Oedipoda caerulescens*), etc.

Les mantes trouvent quant à elles sur la commune de nombreuses proies qui utilisent les prairies et landes pour s'alimenter. Une Empuse pennée (*Empusa pennata*) a été observée en bordure de chemin.

Aucune espèce protégée ou à enjeu n'a été identifiée.

EMPUSE PENNEE

DECTICELLE COTIERE

CALOPTENE

## ➢ Coléoptères

Ce taxon ne fait pas l'objet de recherches actives. Cependant les espèces protégées et Natura 2000 sont inventoriées et le nombre de gites sur Le Teich est probant pour ces espèces, notamment pour le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), rencontré à plusieurs reprises sur plusieurs boisements (secteurs 1, 8, 9, 12), et le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo)* dont les larves ont laissé des traces sur quelques arbres de la commune (secteurs 3, 9, 12). Ces deux espèces, ainsi que d'autres grands coléoptères comme le Scarabée rhinocéros (*Oryctes nasicornis*), profitent de la présence de nombreux chênes et de la gestion de la forêt qui favorise les ilots de troncs.

Le Grand Capricorne est une espèce protégée au titre de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection :

« Sont interdites, sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques ».

CADAVRE DE SCARABEE RHINOCEROS – ARBRE ISOLE COMMUNAL

CADAVRE DE LUCANE MALE – BOISEMENT SECTEUR 12

TRACES DE LARVES DE GRAND CAPRICORNE –BOISEMENT SECTEUR 12

CHENE PEDONCULE TROUE, GITE A COLEOPTERES – ARBRE ISOLE COMMUNAL

**Le Lucane cerf-volant – *Lucanus cervus* :**
La larve est saproxylophage. Elle consomme le bois mort, se développant dans le système racinaire des arbres. Cette espèce est essentiellement liée aux chênes (Quercus), on peut cependant la rencontrer sur un grand nombre de feuillus. La durée du cycle de développement de cette espèce est de cinq à six ans, voire plus.

A la fin du cycle larvaire, les larves construisent dans le sol une coque où elles se nymphosent et passent l'hiver pour sortir au prochain été.

La période de sortie des adultes est estivale, principalement la nuit. La femelle adulte recherche les souches pour déposer ses œufs.

**C'est une espèce prioritaire Natura 2000, elle dépend entièrement des vieux chênes.**

LUCANE CERF-VOLANT (PHOTO HORS SITE)

**Le Grand Capricorne – *Cerambyx cerdo* :**

L'adulte pond ses œufs sur les anfractuosités et blessures des arbres. La ponte s'effectue de de juin à septembre. Le développement larvaire dure 31 mois. A la fin de cette phase, la larve ayant fini de creuser des galeries sinueuses dans le bois, elle construit une galerie ouverte calottée vers l'extérieur, où elle se nymphose. Elle reste dans la loge en hiver. Les adultes émergent entre juin et septembre.

**C'est une espèce prioritaire Natura 2000 et une espèce protégée, elle dépend entièrement des vieux chênes.**

GRAND CAPRICORNE (HORS SITE)

## *II-3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE*

### ➢ LA BIODIVERSITE

La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries, virus, …) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.

L'homo sapiens constitue l'un des éléments de la biodiversité.

La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes et chemins, dans les parcs urbains, etc… Bien qu'on l'ignore souvent en raison de sa proximité, cette biodiversité a autant d'importance que la biodiversité dite remarquable (milieux naturels exceptionnels, espèces emblématiques ou rares, …), notamment par les services qu'elle rend directement ou indirectement à l'homme.

La biodiversité actuelle est le produit de la longue et lente évolution du monde vivant sur l'ensemble de la planète.

5 à 100 millions d'espèces peupleraient notre planète. Or, dans le même temps, les experts indiquent que la moitié des espèces vivantes pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition : 100 à 1 000 fois supérieur au taux naturel d'extinction !

Les milieux naturels ne sont pas épargnés. Sur l'ensemble de la planète, 60 % d'entre eux ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité (tels les milieux forestiers). En France, environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, remplacés par des routes, habitations, zones d'activités.

Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais l'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines.

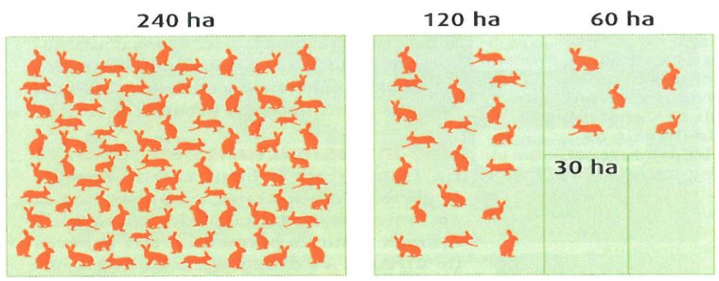
Cinq pressions majeures sur la diversité biologique – qui peuvent se conjuguer – ont été identifiées :

- la fragmentation (encadré) et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport : ceci affecte tout particulièrement les prairies, les zones humides, les tourbières ;
- l'exploitation non durable d'espèces sauvages (surpêche, déforestation, ….) ;
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme le vison d'Amérique ou les jussies ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver et contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

**Les effets de la fragmentation des milieux naturels (ou habitats)**
Le cas du lièvre commun du Plateau suisse

Lorsque le milieu de vie du lièvre se réduit, le nombre de spécimens par unité de surface diminue. Si cette surface est inférieure à 30 ha, les lièvres disparaissent.

*Source : d'après R. Anderegg* – Journée route et faune organisée par l'Office fédéral des forêts, *1984*



## ➢ LE PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement du territoire issu du grenelle de l'environnement, a pour objectif de contribuer à la préservation de la biodiversité, tout en tenant compte des activités humaines et en intégrant les enjeux sociaux-économiques du territoire. Elle est une des réponses au constat que la conservation de la biodiversité ne peut plus se réduire à la protection de la faune et de la flore dans des espaces protégés et se limiter aux espèces remarquables. En effet, la biodiversité qualifiée d'ordinaire rend des services souvent irremplaçables et recouvre souvent aussi des espèces communes en régression (abeilles...). Hors, une des causes majeures du déclin de la biodiversité réside dans la fragmentation des espaces naturels. La trame verte et bleue permet de penser cette biodiversité en réseau et non plus seulement une nature « en réserve » pour permettre l'accomplissement du cycle biologique des espèces, la connexion entre populations, le maintien des possibilités d'expansions, etc.

Différentes approches sont possibles pour concevoir un réseau écologique (ou trame verte et bleue). Certaines s'appuient sur un réseau d'aires protégées : il s'agit alors de favoriser le passage d'une aire à l'autre. Pour importante qu'elle soit dans la conservation de certains éléments de la biodiversité, cette approche peut être restrictive au regard des enjeux en matière de biodiversité dite ordinaire sur certains territoires. En effet, cette approche est militée à quelques espèces et habitats souvent qualifiés de menacés et méritant de ce fait une attention particulière. D'autres font le choix de favoriser la libre expression des capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes en limitant les freins et barrières d'origine humaine.

Plusieurs entrées sont alors envisageables pour établir l'ossature d'une trame verte et bleue :

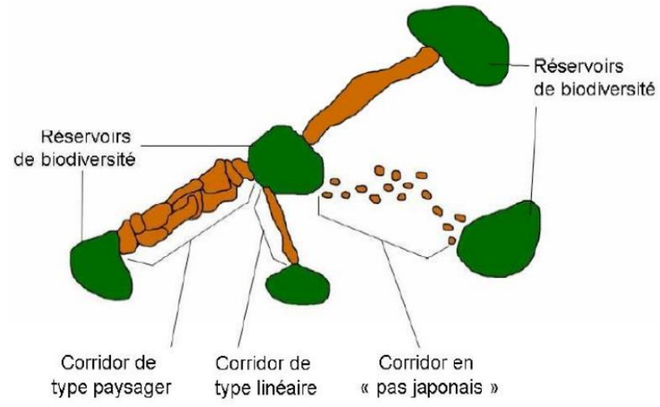
Par les espèces : en partant du principe que la connectivité sert au déplacement des individus, il s'agit de cibler le maintien ou la restauration de cette connectivité sur certaines espèces. Cependant, le fait de se restreindre à un trop petit nombre d'espèces peut être discutable. Il est alors possible de travailler sur des groupes d'espèces pas trop rares et caractéristiques chacun d'un type d'habitat donné. La localisation des habitats associés à ces communautés permet de réfléchir aux liaisons à maintenir/recréer ;

Par les habitats : plutôt que de devoir choisir des cortèges d'espèces, se focaliser sur les habitats permet d'assurer la sauvegarde des espèces qui y sont inféodées ;

Par les zones d'intérêt écologique majeur qui abritent une grande diversité biologique d'espèces et d'habitats qu'il convient de favoriser en permettant des échanges entre elles. Des ZNIEFF de type 1 pourraient être ces zones. L'intérêt est qu'elles sont disponibles immédiatement et qu'elles résultent d'une articulation national/régional avec une approche mixte « espèces / habitats » ;

Par les paysages : il s'agit de favoriser les structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels (approche éco paysagère).

**EXEMPLE DE RESEAU ECOLOGIQUE (SOURCES : BENNETT A., 1991, (CITE DANS COMOP TVB 2010A)**




Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

Réservoirs de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). Ce sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentent se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux d'un grand intérêt écologique.

Corridors écologiques : Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). Ce sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons permettent la dispersion et la migration des espèces. Il existe trois types de corridors :

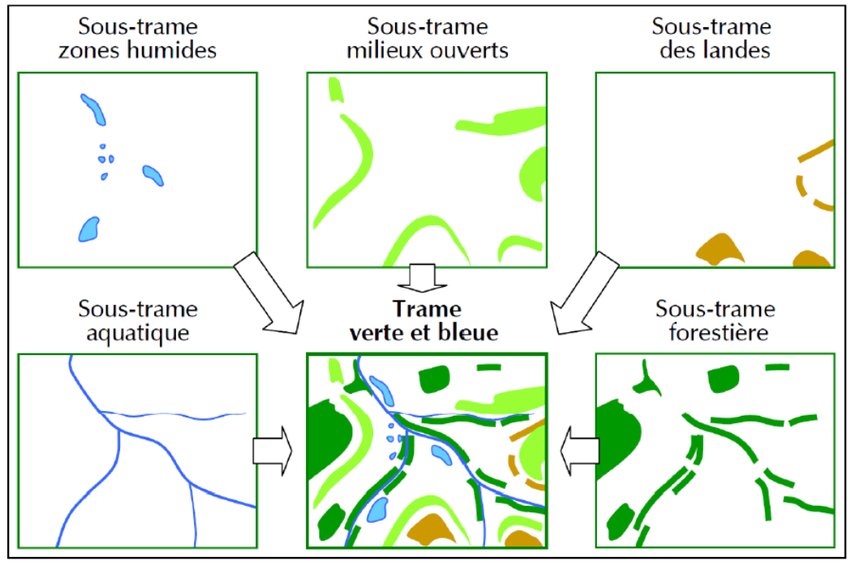
Structures linéaires : haies, bords de chemins, ripisylves, etc.

Structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (séries de bosquets, de mares ou d'îlots de feuillus). Ces espaces sont fonctionnelles pour des espèces susceptibles de voler au-dessus ou de traverser des espaces inhospitaliers mais non rédhibitoires.

Matrice paysagère : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. qui prend la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque.

Les corridors tiennent différentes fonctions écologiques. Ils sont en effet des habitats tout en étant des conduits permettant la circulation d'espèces ou des barrières qui fragmentent d'autres habitats. Ils peuvent être traités en sous-trame, approche devant être adaptée selon les territoires.

**EXEMPLE DE TRAME VERTE ET BLEUE COMPOSEE DE SOUS-TRAMES ECOLOGIQUES SPECIFIQUES (COMOP TVB, 2010A ET B)**




La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. En effet, les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

D'après la loi portant engagement pour l'environnement, la trame verte comprend :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres II et IV du présent code (il s'agit notamment des espaces Natura 2000, réserves, parcs naturels, espaces naturels sensibles, etc.) ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14.

La trame bleue comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application des dispositions de l'article L. 214-17 ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 ;
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité (…).

NB : Le classement des cours d'eau vise à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. La liste 1 classe les cours d'eau sur lesquels la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdite. La liste 2 classe les cours d'eau sur lesquels il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau.

Les composantes « Verte » et « Bleue » de la TVB forment un ensemble indissociable, certaines espèces ne se limitant pas à une composante exclusive, en particulier sur les zones d'interface (végétations en bordures de cours d'eau, zones humides etc.)

## ➢ CORRIDORS ECOLOGIQUES SUPRA-COMMUNAUX

La TVB est une réflexion qui doit prendre en compte l'échelle supra-communale d'autant plus que les espèces animales ou végétales ne connaissent pas les limites administratives. Lorsqu'on évoque l'érosion de la biodiversité et les causes telles que le changement climatique, on comprend que la prise en compte des enjeux de la TVB, sa préservation et sa restauration passent aussi par des réflexions nationale et régionale.

C'est ainsi que, pour rendre opérationnels les grands principes adoptés dans le cadre du Grenelle, un dispositif a été mis en place prévoyant différentes échelles d'intervention :

**Au niveau national**, un Comité opérationnel (COMOP) Trame Verte et Bleue a été créé et animé afin de décliner l'engagement pris lors du Grenelle de l'environnement. Il a pour rôle de cadrer la définition des Trames Vertes et Bleues, d'en définir les enjeux et les choix stratégiques tout en proposant des méthodes d'identification et de prise en compte. L'objectif est d'assurer une cohérence écologique de la TVB au niveau national.

**Au niveau régional**, conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue un document cadre qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue. Il est mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue. Aujourd'hui, toutes les régions métropolitaines sont engagées dans des démarches d'élaboration du SRCE. Chaque schéma propose un diagnostic du territoire, un atlas cartographique, un plan d'action stratégique et un dispositif de suivi évaluation. Le SRCE est un document intéressant dans la prise en compte de la TVB mais n'est pas adapté directement à l'échelle locale. Ainsi, il est nécessaire de suivre ces grandes orientations en affinant la méthode et en l'adaptant aux spécificités du territoire.

**Au niveau local**, les documents d'urbanismes (SCoT, PLUi, PLU, sont les outils d'application concrète de la TVB sur les territoires concernés. Selon le code de l'environnement (article L.371-3 al13 et 14) : « Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. [..]les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. »

Les orientations nationales doivent être prises en compte par chaque SRCE. A son tour, le SRCE doit être pris en compte dans les documents de planification (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme -Intercommunaux...) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'Etat et des collectivités locales. Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

**Le SRCE de la région Aquitaine, adopté par arrêté préfectoral du 24 décembre 2015, a été annulé le 13 juin 2017 par jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux.**

## ➢ TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

La commune du Teich est caractérisée par la présence d'espaces forestiers où la participation des milieux remarquables (inventoriés et protégés) est potentiellement forte ainsi que celle des milieux ordinaires. Les zones de sylviculture constituent une partie importante du territoire ce qui donne lieu à des enjeux spécifiques à identifier et à caractériser localement.

L'analyse des espaces naturels et remarquables du territoire, de l'occupation du sol, des différents documents proposants une étude de la Trame Verte et Bleue communale, ont permis une première analyse de continuités écologiques à l'échelle locale :

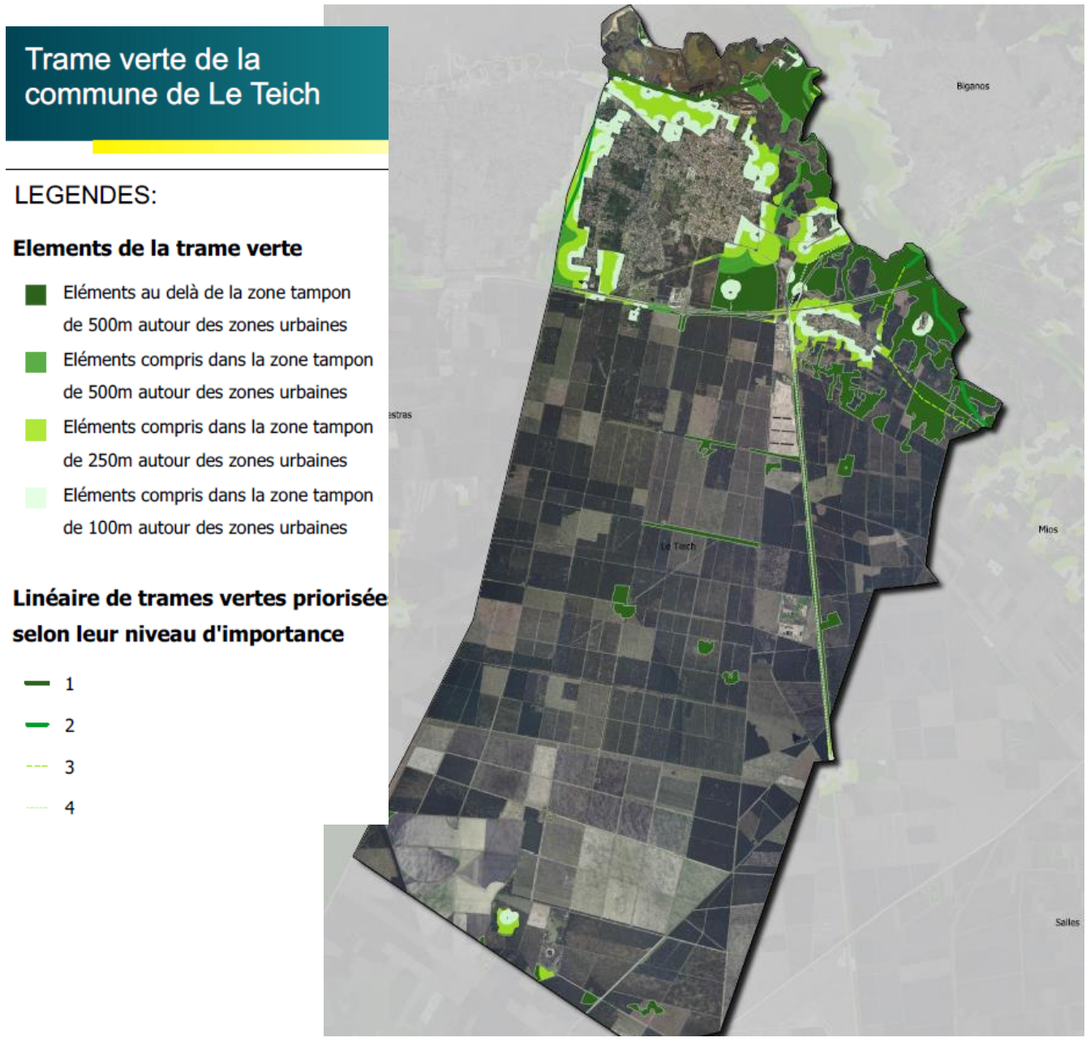
- Repère des éléments et des espaces participant à la trame écologique
- Repère des éléments pouvant créer des ruptures dans les continuités

Les cartographies ci-après présentent une proposition de Trame Verte et Bleue à deux échelles :

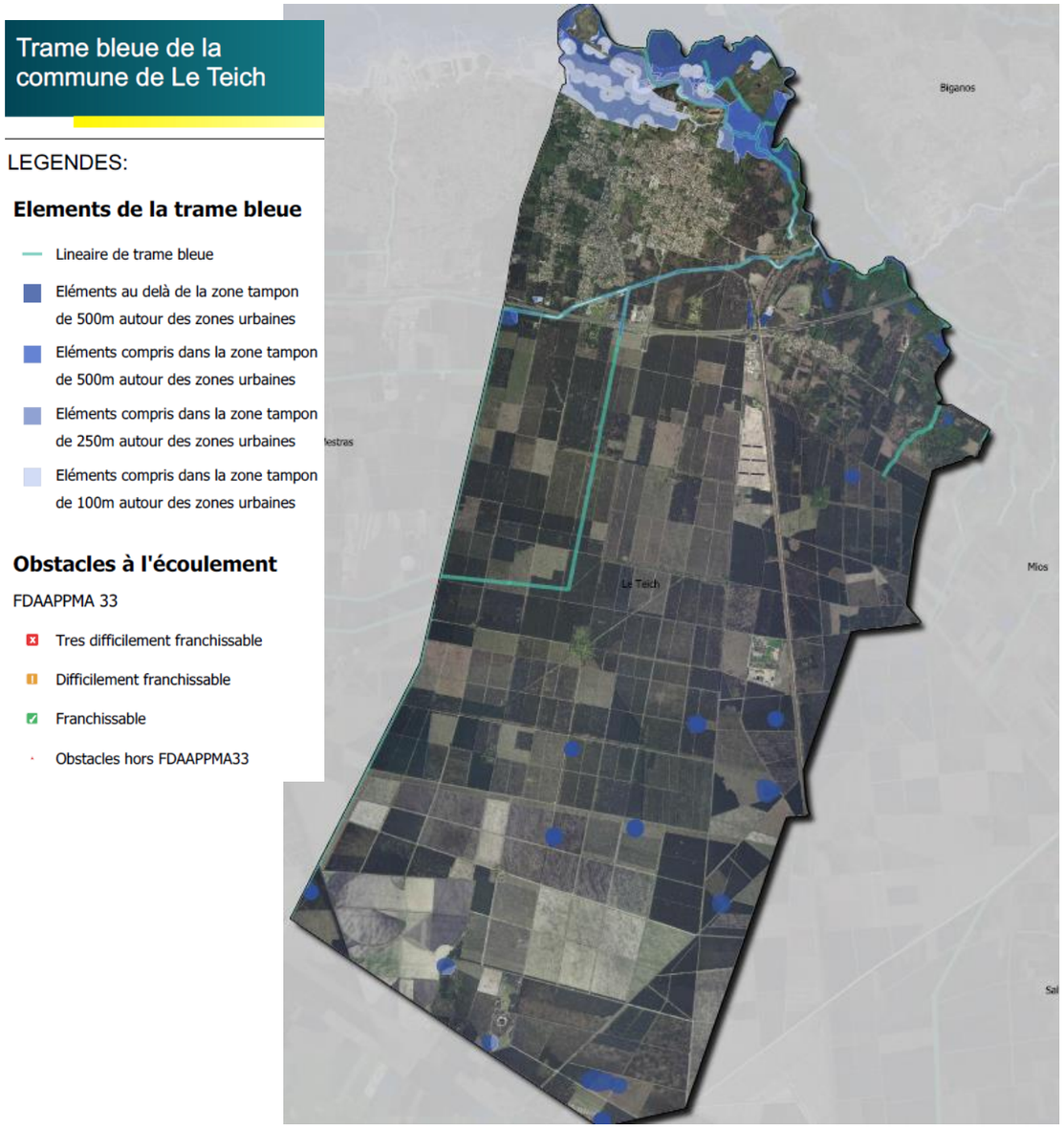
- A l'échelle du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre. Cette cartographie prend en compte les espaces naturels qui ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement du SCOT en cours d'élaboration.

- A l'échelle communale. Cette cartographie prend en compte les éléments identifiés dans le cadre du guide pratique à l'usage des collectivités du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne pour la mise en place de la Trame Verte et Bleue.

**COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE AU NIVEAU DU BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE POUR LA COMMUNE DU TEICH**

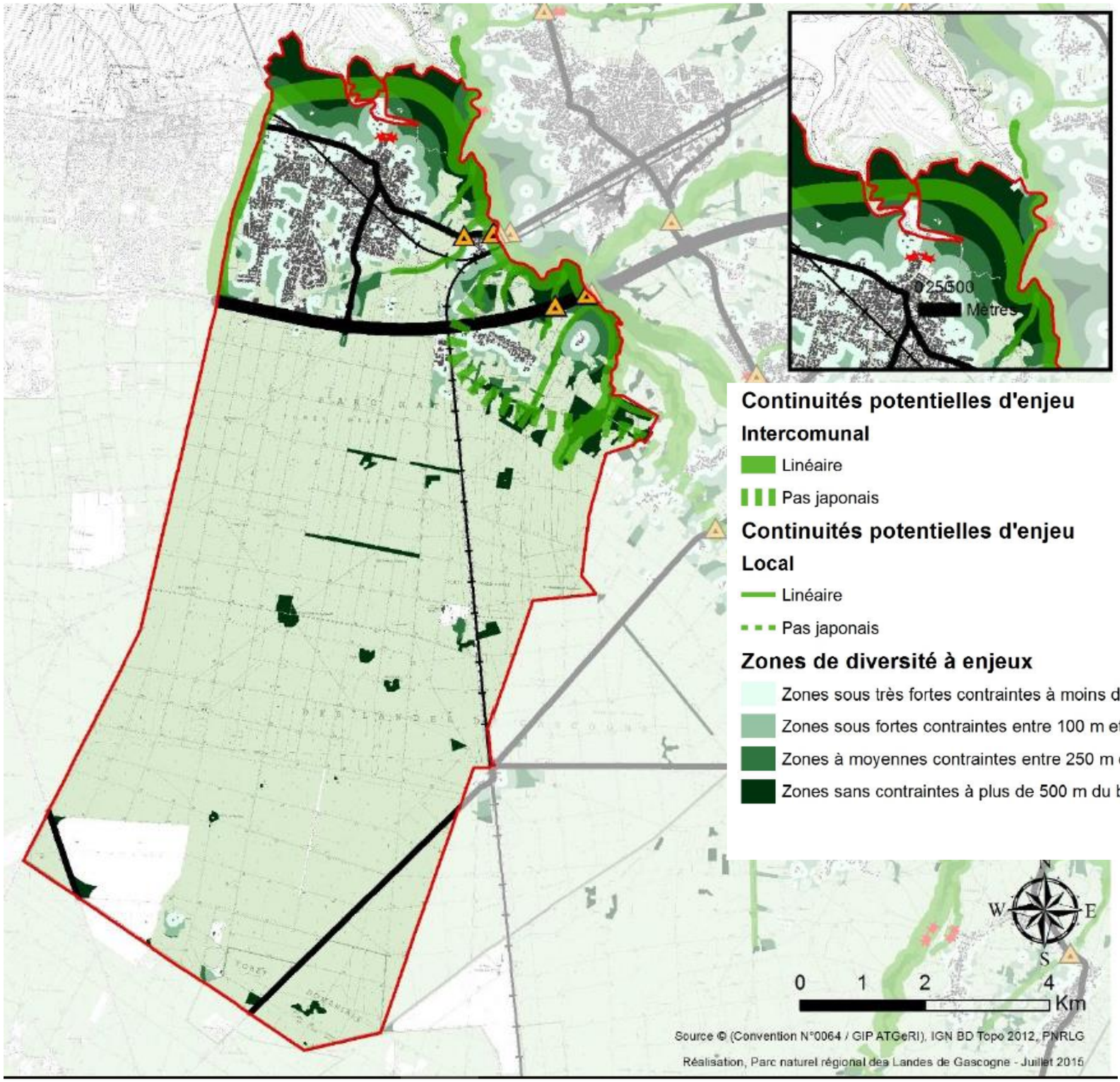


**COMPOSANTES DE LA TRAME BLEUE AU NIVEAU DU BASSIN D'ARCACHON – VAL DE L'EYRE POUR LA COMMUNE DU TEICH**




*Sources : SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre / SYBARVAL*

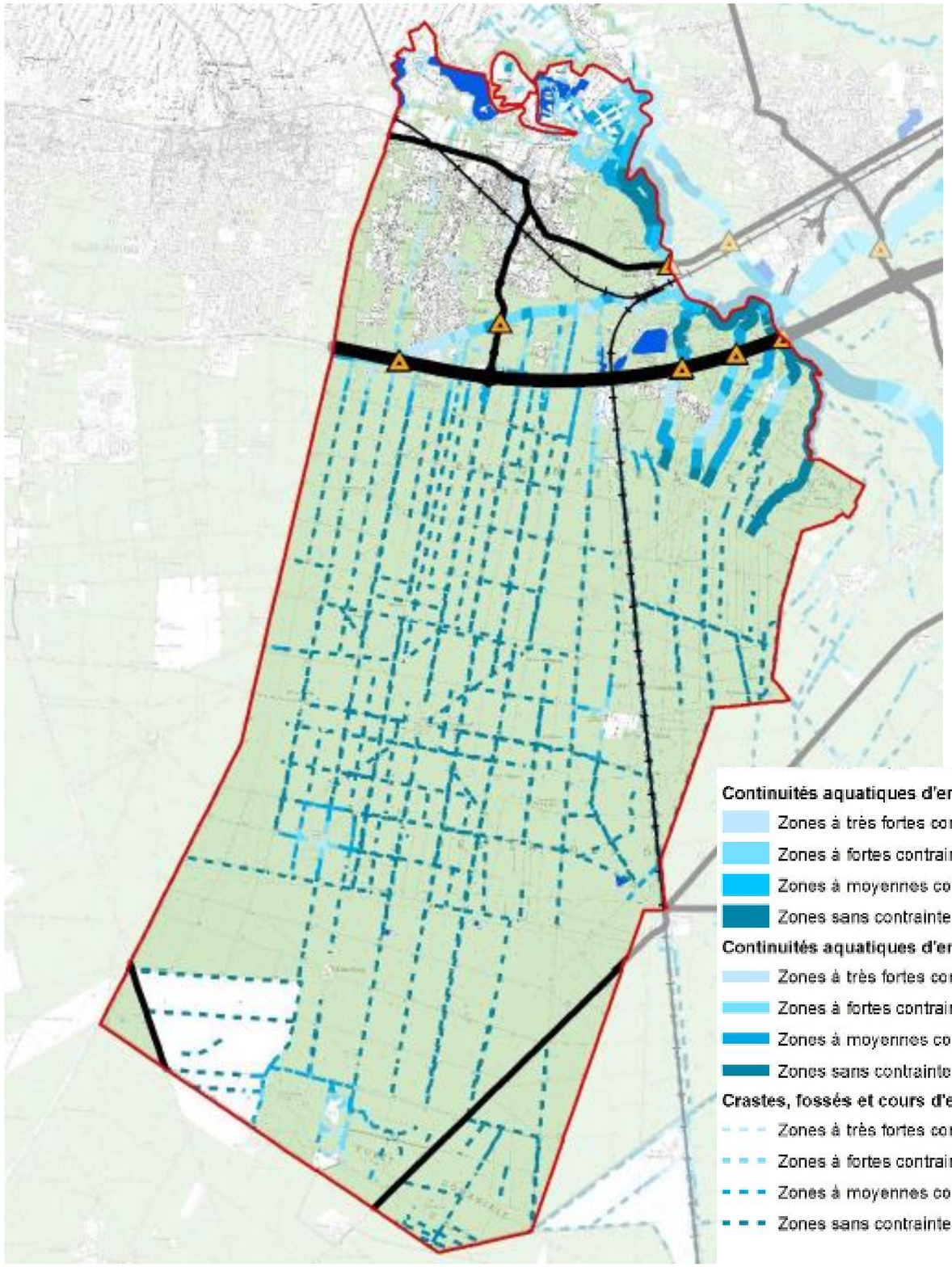
## CARTE DE LA TRAME VERTE DE LA COMMUNE DU TEICH




Parc naturel régional des Landes de Gascogne

IGN BD Ortho 2009, Département des Landes, SRCE Aquitaine, Docob
Réalisation : Mai 2016

## CARTE DE LA TRAME BLEUE DE LA COMMUNE DU TEICH



**Continuités aquatiques d'enjeu intercommunal**
- Zones à très fortes contraintes à moins de 100 m du bâti
- Zones à fortes contraintes entre 100 m et 250 m du bâti
- Zones à moyennes contraintes entre 250 m et 500 m du bâti
- Zones sans contraintes à plus de 500 m du bâti

**Continuités aquatiques d'enjeu local**
- Zones à très fortes contraintes à moins de 100 m du bâti
- Zones à fortes contraintes entre 100 m et 250 m du bâti
- Zones à moyennes contraintes entre 250 m et 500 m du bâti
- Zones sans contraintes à plus de 500 m du bâti

**Crastes, fossés et cours d'eau intermittents participant à la trame bleue**
- Zones à très fortes contraintes à moins de 100 m du bâti
- Zones à fortes contraintes entre 100 m et 250 m du bâti
- Zones à moyennes contraintes entre 250 m et 500 m du bâti
- Zones sans contraintes à plus de 500 m du bâti

- Lagunes et plans d'eau
- Routes très fragmentantes
- Routes fragmentantes
- Voies ferrees fragmentantes
- Zones de conflit avec les infrastructures linéaires
- Matrice de la forêt de production
- Limites communales

0 1,5 3 Km

Source © (Convention N°0084 / GIP ATGeRI), GIP littoral, IGN BD Topo 2012, PNRL

Réalisation, Parc naturel régional des Landes de Gascogne - Juillet 201

### *II-3.4 <u>ENJEUX MILIEU NATUREL</u>*

Les espaces boisés mixtes des zones susceptibles d'être affectées par le PLU abritent ou sont susceptibles d'abriter des espèces protégées (coléoptères, oiseaux et potentiellement chiroptères) et sont donc d'enjeu moyen à fort.

Les prairies mésophiles concentrent la biodiversité des milieux ouverts enherbés, pour l'essentiel, il s'agit de prairies de fauche ou de pâtures. Elles n'abritent pas d'espèces protégées, elles sont donc d'enjeu faible, mais sont tout de même intéressantes dans un paysage à forte densité urbaine et boisée.

La prairie humide présente une biodiversité caractéristique avec de nombreuses plantes hygrophiles. Aucune espèce protégée n'a été rencontrée sur la prairie inventoriée, l'enjeu est donc moyen.

Les landes sèches à bruyères et fougères sont des espaces naturels à faible enjeu pour la flore, mais peuvent s'avérer à enjeu moyen à fort suivant les espèces animales qui les utilisent. Ces milieux devront être étudiés plus en détail lorsque les Ajoncs d'Europe notamment sont bien développés, afin de s'assurer de la présence ou absence d'espèces protégées et menacées (comme la Fauvette pitchou).

Les pelouses siliceuses sont des milieux ouverts attractifs pour les espèces pionnières de la flore, mais aussi les orthoptères. Aucun enjeu particulier n'a été relevé, mais ces milieux peuvent éventuellement héberger des espèces pionnières d'intérêt patrimonial. En l'état actuel et sur les zones investiguées, l'enjeu est faible.

Les crastes sont des milieux assez atypiques, qu'elles soient asséchées temporairement ou en eau. Il s'agit donc d'un patrimoine communal intéressant à conserver. De plus, lorsqu'il s'agit de milieux humides, ils peuvent héberger des espèces d'intérêt patrimonial. La commune étant peu dense en milieux aquatiques, les animaux à cycle de vie aquatique se concentrent sur ces zones, ainsi que sur les étangs. Il existe donc un enjeu moyen sur les crastes, elles devraient être préservées aussi bien pour le patrimoine communal, que la biodiversité ou la gestion de l'eau.

Les corridors écologiques des trames bleue et verte retenus sur Le Teich sont :

- L'Eyre et la craste de l'Audet
- Les petites zones humides au Sud de la commune,
- Les divers boisements ;
- Les milieux naturels mixtes, avec plusieurs types d'habitats et de corridors.

On peut ajouter à cette liste les crastes qui représentent des corridors écologiques humides.

Sur les zones susceptibles d'être affectées par le PLU, les corridors sont :

- Les divers boisements ;
- Les milieux naturels mixtes ;
- Les crastes.

## CONCLUSION

Différents cas de figure sont présents sur la commune, en fonction du type d'habitat.

Les zones étudiées ont les caractéristiques suivantes :

- Prairies mésophiles de faible enjeu, intéressantes toutefois pour l'entomofaune et l'avifaune, en secteurs 5, 6 et 7 ;
- Prairie hygrophile pâturée en secteur 5, en bon état de conservation et d'enjeu moyen au titre de la loi sur l'eau, associée avec une saulaie. En cas de projet d'aménagement sur cette zone, des mesures d'évitement, réduction ou compensation pourraient être nécessaires, selon les surfaces impactées par les projets ;
- Pelouses siliceuses de faible enjeu en secteurs 5, 11, 14 et 15, avec peu d'espèces, mais un potentiel existe pour les espèces pionnières d'intérêt patrimonial ;
- Landes à ajoncs ou fougères en secteurs 3, 6, 15, dont certaines entretenues (mauvais état de conservation dans ce cas-là). Les landes à ajoncs sont susceptibles d'héberger la Fauvette pitchou, des investigations supplémentaires seront nécessaires en cas de projet d'aménagement sur le secteur 15, sinon l'enjeu est faible ;
- Boisements mixtes d'enjeu moyen à fort pour la faune (oiseaux et coléoptères protégés et Natura 2000). Dans l'ensemble, l'état de conservation est moyen, avec peu d'arbres morts sur pieds.
- Plantations/haies de chênes le long de certaines parcelles, d'enjeu fort lorsqu'il s'agit de vieux arbres, habitats de coléoptères protégés et Natura 2000, mais d'enjeu faible lorsqu'il s'agit d'arbres jeunes ;
- Pinède utilisée en sylviculture, d'enjeu faible ;
- Zones rudérales ou d'élevage en secteurs 7 et 11, de faible enjeu, pouvant héberger des espèces végétales envahissantes ;
- Crastes à sec ou en eau, habitats dans l'ensemble humides, présentant des milieux peu représentés par ailleurs sur la commune, l'enjeu est donc moyen. Il s'agit d'habitats d'intérêt patrimonial ;
- Zone Natura 2000 au Nord de la commune, d'enjeu fort.

# II.4. RESSOURCES NATURELLES

L'examen de cette thématique a pour objectif d'assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques (eau, sol, énergie, espace, ...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent disposer des mêmes conditions de développement.

## *II-4.1 RESSOURCE EN EAU*

### *II.4.1.1 La structure administrative compétente*

La structure administrative compétente en matière d'adduction d'eau potable est la COBAS qui couvre les quatre communes situées au Sud Bassin d'Arcachon (représentant environ 67 563 habitants en 2018).

La gestion de l'eau potable est confiée en délégation de service public à VEOLIA (So'Bass).

L'alimentation en eau de la COBAS repose sur 11 forages et une usine de traitement des eaux de surface alimentée par le Lac de Cazaux.

### *II.4.1.2 Les prélèvements en eau potable*

■ ORIGINE DE L'EAU ET CAPACITE DE PRODUCTION

L'alimentation en eau potable de la commune est de la compétence de la COBAS (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud) exploitée actuellement par délégation de service public.

L'alimentation en eau de la COBAS repose sur 11 forages et une usine de traitement des eaux de surface alimentée par le Lac de Cazaux.

L'arrêté révisé des autorisations de prélèvement en Nappes Profondes concerne les ouvrages suivants :

| POINTS D'EAU | | | | | | ARRETES PREFECTORAUX | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | PERIMETRES DE PROTECTION | | AUTORISATIONS DE PRELEVEMENT | | | | |
| N° interne | NOM | COMMUNE | Profond. | Ind. BRGM | observat. | date | (1) copie reçue | date | (1) copie reçue | m3/h | m3/jour | m3/an |
| 110.0-F01 | DESBIEY | ARCACHON | 478,00 | 825.8.5 | | 09/12/1987 | | | | 95 | 1 900 | 693 500 |
| 110.0-F02 | VILLEMARIE | LA TESTE DE BUCH | 506,00 | 849.4.79 | | 23/05/2003 | | 23/05/2003 | | 150 | 3 000 | 1 000 000 |
| 110.0-F03 | CABARET DES PINS | LA TESTE DE BUCH | 609,00 | 849.4.57 | | 01/04/1985 | | 18/08/1980 | | 220 | 5 280 | 1 927 200 |
| 110.0-F04 | PISSENS | LA TESTE DE BUCH | 480,00 | 849.3.88 | | 23/05/2003 | | 23/05/2003 | | 120 | 1 500 | 550 000 |
| 110.0-F05 | LA PASSERELLE | GUJAN-MESTRAS | 376,00 | 850.1.5 | | 09/12/1987 | | 17/10/1986 | | 120 | 2 880 | 876 000 |
| 110.0-F06 | LA HUME 1 | GUJAN-MESTRAS | 615,50 | 849.4.56 | | 01/04/1985 | | 18/08/1980 | | 170 | 4 080 | 1 489 200 |
| 110.0-F07 | LA HUME 2 | GUJAN-MESTRAS | 402,00 | 849.4.58 | | 01/08/1985 | | 09/04/1984 | | 150 | 2 500 | 912 500 |
| 110.0-F08 | CAPLANDE 1 | LE TEICH | 390,00 | 850.1.4 | | 09/12/1987 | | 14/10/1965 | | 60 | 625 | 228 125 |
| 110.0-F09 | CAPLANDE 2 | LE TEICH | 310,00 | 850.1.86 | | 03/11/1989 | | 26/04/1988 | | 150 | 3 000 | 1 095 000 |
| 110.0-F10 | CAZAUX LIBERATION | LA TESTE DE BUCH | 129,00 | 849.8.001 | | 01/04/1985 | | 25/04/1961 | | 25 | 500 | 182 500 |
| 110.0-F11 | CAZAUX CAONE | LA TESTE DE BUCH | 185,00 | 849.8.053 | | 01/06/2015 | | 01/06/2015 | | 80 | 1 400 | 250 000 |
| 110.0-C01 | CAPTAGE CAZAUX LAC | LA TESTE DE BUCH | 0,00 | 849.8.57 | | 03/12/2010 | | 03/12/2010 | | 1000 | 20 000 | 3 000 000 |
| | | | | | | Legende (1) | | Document reçu | | | 10 000 | Prescrit |
| | | | | | | | | Document pas reçu | | | 10 000 | Calculé |

Outre les nappes profondes, un captage de surface dans le lac de Cazaux-Sanguinet est également exploité pour l'alimentation en eau potable de la COBAS. Ainsi un arrêté inter-préfectoral d'autorisation de prélèvement a été établi le 03 décembre 2010 pour les valeurs suivantes :

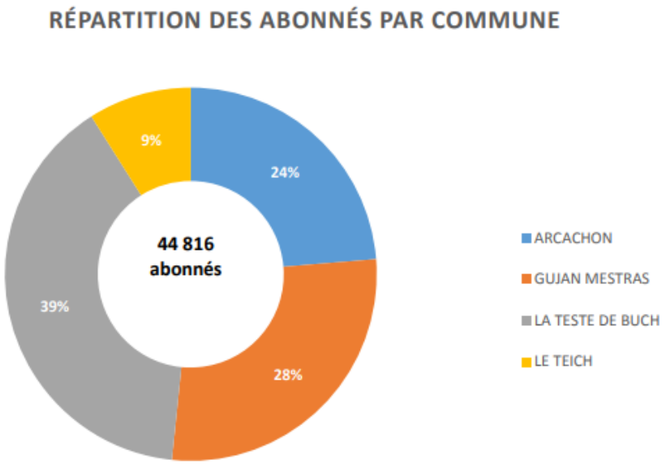
| Nom du captage | Indice BSS | Débits maxima | | Volumes maxi annuels | Année de révision |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Horaire | Journalier | | |
| Prise d'eau de Cazeaux-Lac | 08498X0107/PR | 1 000 $m^3/h$ | 20 000 $m^3/j$ | **3 000 000 $m^3$** | 2010 |

Le Lac de Cazaux est classé en Zone à Protéger pour le Futur (ZPF) par le SDAGE afin d'assurer au mieux la préservation de cette source principale d'eau potable.

Concernant la commune du Teich, les ressources en eau sont assurées par deux forages situés à Caplande d'une capacité de 650m3

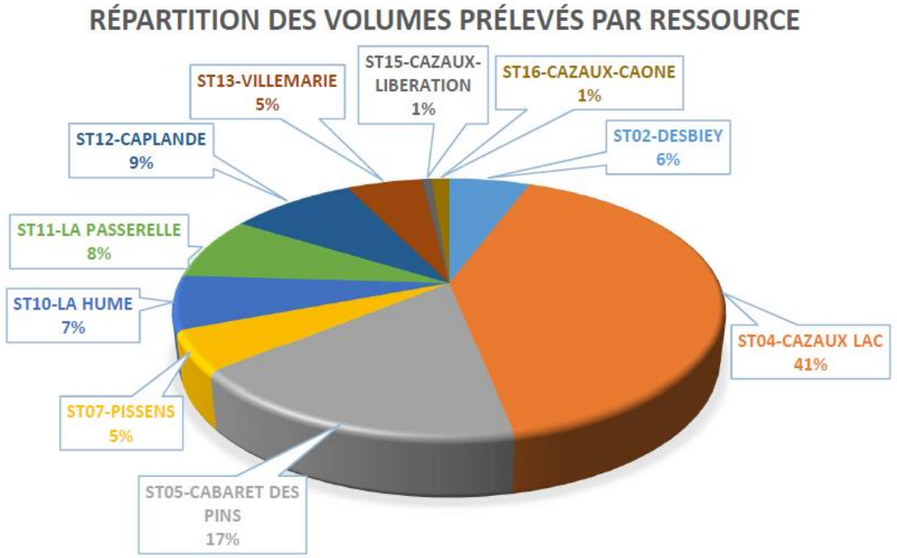
Au 31 décembre 2019, le service public d'alimentation en eau potable de la C.OB.A.S. dessert 67 244 habitants, soit 44 816 abonnés. La répartition par commune est récapitulée dans le tableau et le graphique suivants.

| Commune | Nombre d'habitants estimé | Nombre d'abonnés |
|---|---|---|
| ARCACHON | 11 400 | 10 625 |
| GUJAN MESTRAS | 21 435 | 12 507 |
| LA TESTE DE BUCH | 26 525 | 17 657 |
| LE TEICH | 7 884 | 4 026 |
| **C.O.B.A.S.** | **67 244** | **44 816** |




Le tableau ci-dessous récapitule la situation administrative des sites de la COBAS vis-à-vis de l'existence des arrêtés préfectoraux d'autorisation de prélèvement et des périmètres de protection.

La répartition des volumes prélevés sur chacune des ressources est présentés dans le graphique ci-dessous.




Le service d'eau potable de la COBAS est caractérisé par la présence de nombreux « gros consommateurs d'eau », souvent rattachés au secteur du tourisme : hôtels, campings, infrastructures de loisirs...

On dénombre un seul usager dit « non domestique » sur le territoire de la COBAS : l'Esturgeonnière, au Teich.

## QUALITE DES EAUX

Les eaux destinées à la consommation humaine doivent répondre à des critères de qualité définis par le décret du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine.

Les analyses réalisées en 2018 par l'Agence Régionale de la Santé confirment que l'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique et conforme aux normes règlementaires fixées pour les substances toxiques recherchées et les pesticides.

La qualité de l'eau sur le territoire est principalement soumise :

- aux pressions estivales qui engendrent une sur consommation et des rejets plus importants,
- à la diffusion des effluents agricoles et produits phytosanitaires.

# Qualité de l'eau sur l'unité de distribution : COBAS

## Synthèse de l'année 2018

0002

000432

L'eau distribuée sur la COBAS provient de forages profonds captant les nappes du Miocène (Communal, Goulugne Bas Cazaux), de l'Oligocène (Caplande 2, La Hume 2, La Passerelle, Pissens), de l'Eocène (Cabaret des Pins A', Desbiey, Villemarie), du Crétacé (Caplande 1, La Hume 1) et de la prise d'eau superficielle Cazaux-lac. L'eau subit un traitement de désinfection pour les forages profonds et un traitement complet pour l'eau de surface (floculation au sulfate d'alumine, neutralisation, filtration, désinfection). L'eau est distribuée sur le réseau des communes Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste de Buch et Le Teich. Les captages sont dotés de périmètres de protection. So'Bass assure l'exploitation de la production et de la distribution sur l'ensemble de la COBAS.

### Contrôle Sanitaire

L'ARS est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 218 analyses bactériologiques et 221 analyses physico-chimiques réalisées sur l'eau distribuée. Lors de mauvais résultats, des mesures correctives sont demandées à l'exploitant et de nouvelles analyses sont réalisées.

| | |
|---|---|
| **Bactériologie** | |
| Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée. | 100,00% des échantillons analysés dans le cadre du contrôle sanitaire se sont révélés conformes aux normes. |
| **Nitrates** | |
| Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. Ne doit pas excéder 50 mg/l. | Tous les résultats sont conformes à la limite de qualité règlementaire. Valeur maximale relevée : 0,30 mg/l |
| **Dureté** | |
| Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire. Elle s'exprime en Degré Français (°F). | Eau très peu calcaire. Valeur moyenne : 8,41 °F. |
| **Fluorures** | |
| Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur de cet élément ne doit pas excéder 1,5 mg/l. | Valeur moyenne relevée : 0,16 mg/l. |
| **Pesticides** | |
| Sauf paramètres particuliers, la teneur ne doit pas excéder 0,1 µg/l par molécules individualisées. | Tous les résultats sont conformes à la limite de qualité réglementaire. Valeur maximale relevée : 0,050 µg/l. |

### Conseils

Après quelques jours d'absence, laisser couler l'eau avant de la boire.

Consommer uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

Les traitements complémentaires sur les réseaux intérieurs d'eau froide (adoucisseurs, purificateurs, …) sont sans intérêt pour la santé, voire dangereux. Mal réglés ils peuvent accélérer la dissolution des métaux des conduites, ou mal entretenus devenir des foyers de développement microbien. Ces traitements sont à réserver aux eaux chaudes sanitaires.

Dans les habitats équipés de tuyauteries en plomb, laisser couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations. Il est conseillé de remplacer ce type de canalisation.

Pour la prévention des caries dentaires, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé lorsque sa teneur dans l'eau est inférieure à 0,3 mg/l, demandez conseil à votre médecin ou à votre dentiste.

Toute possibilité de communication entre l'eau d'un puits, d'un forage privé ou l'eau d'un récupérateur d'eau pluviale et l'eau d'adduction publique est interdite (ni vanne, ni clapet).

### AVIS SANITAIRE GLOBAL

BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une eau conforme aux limites de qualité.

PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une eau conforme aux limites de qualité.

**Ce document a été établi en application de l'arrêté du 10 juillet 1996**

Les informations sur la qualité de l'eau sont disponibles en mairie et sur Internet : http://www.eaupotable.sante.gouv.fr

ARS - Délégation Départementale de la Gironde - Espace Rodesse 103 bis, rue Belleville - CS - 91704 - 33063 BORDEAUX Cedex

### *II.4.1.3 Desserte en eau potable des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

Actuellement, tous les secteurs de la commune sont correctement desservis et le réseau ne présente pas de problème de fonctionnement particulier (dimensionnement et qualité des eaux).

**La ressource en eau sur Le Teich, bénéficie de bonnes conditions de protection, répond de façon satisfaisante aux besoins actuels et futurs au regard de la marge entre les autorisations de prélèvement et les prélèvements effectués ; les zones AU du PLU actuellement opposable, du fait de leur localisation géographique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg bénéficient de bonnes conditions de desserte par le réseau public d'eau potable.**

## *II-4.2 RESSOURCE SOL*

### *II.4.2.1 La ressource agricole*

Bien qu'ayant eu dans le passé une activité agricole dont il demeure encore des traces dans l'organisation spatiale, on ne compte plus beaucoup de terres cultivée à vocation agricole sur la commune ;

En effet, sur la commune du Teich, le nombre d'exploitation s'est légèrement réduit (de 9 exploitations en 1988 à 8 en 2000 et 2010). En 2022, le nombre d'exploitations agricoles est estimé à 6.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) a également diminué (de 172 ha en 1988 à 134 en 2000).

Cette surface agricole représente 1.5% de la superficie communale ce qui est très faible.

### *II.4.2.2 Ressource agricole sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

Aucune zone de développement n'est concernée par une utilisation agricole.

**La problématique de la consommation de terres à caractère agricole ne revêt pas sur Le Teich d'enjeu dans le cadre du PLU.**

### *II.4.2.3 La ressource forestière*

carte des espaces forestiers page ci-après

La Gironde est au deuxième rang des départements français après celui des Landes pour la superficie boisée qui s'étend sur 4 800 km² (source : Inventaire Forestier National).

La Gironde, avec un taux de boisement de 47,6%, fait partie des départements les plus boisés de France (4ème rang métropolitain), alors que la moyenne nationale est de 29% (source : IFN).

Cette forêt est privée à 93,3%. Les formations boisées de production couvrent en Gironde 96,4% des formations boisées. Le peuplement dominant est la futaie régulière de Pin maritime (76,3% de la surface).

La forêt de pins maritimes est le type de peuplement dominant, notamment dans les landes girondines qui font partie intégrante du plateau landais, le plus grand massif forestier européen.

Constituée au 19ème siècle sur de vastes landes humides peu pourvues en arbres, cette forêt occupe une bonne moitié sud-ouest du département de la Gironde.

La pinède est une forêt d'exploitation, à vocation d'abord économique, d'où l'alternance de parcelles à différents stades de production (de la coupe rase aux pins « mûrs »). Le Pin maritime, omniprésent, est parfois accompagné en sous-étage de chênes (tauzin, pédonculé ou liège). Le sous-bois présente un aspect de lande dont la composition dépend de l'humidité du sol.

La forêt de pins des Landes de Gascogne est un milieu largement artificiel, dont la relative monotonie est localement interrompue par des types d'écosystèmes liés à l'eau, les lagunes et les cours d'eau.

La commune du Teich appartient à la région forestière des landes girondines qui font partie du plateau landais.

La production forestière est orientée vers la monoculture du pin maritime, qui constitue une essence adaptée aux caractéristiques pédologiques des landes girondines à savoir des sols sableux, filtrants, pauvres et acides, et au climat. Elle a dans un premier temps été axée sur la récolte de la gemme (résine), puis dès la première moitié du XXème siècle vers la production de bois d'œuvre et de bois d'industrie. Dès lors, la productivité a fortement augmenté pour atteindre aujourd'hui 12 m3 par ha et par an contre 4 à 5 m3 il y a 25 ans et la durée entre deux coupes a été réduite.

En 2005, la production de bois d'œuvre s'élevait à 2,7 millions de m3, ce qui représente environ 12,5 % de la production nationale. 87% de la production est constitué de grumes à sciage, essentiellement en pin maritime (51% de la production régionale de grumes). Le bois d'œuvre est dirigé vers les usines de transformation de parquets, de moulures, de lambris, baguettes ou destiné à la fabrication d'emballages lourds (caisses, palettes), ou à la charpente traditionnelle.

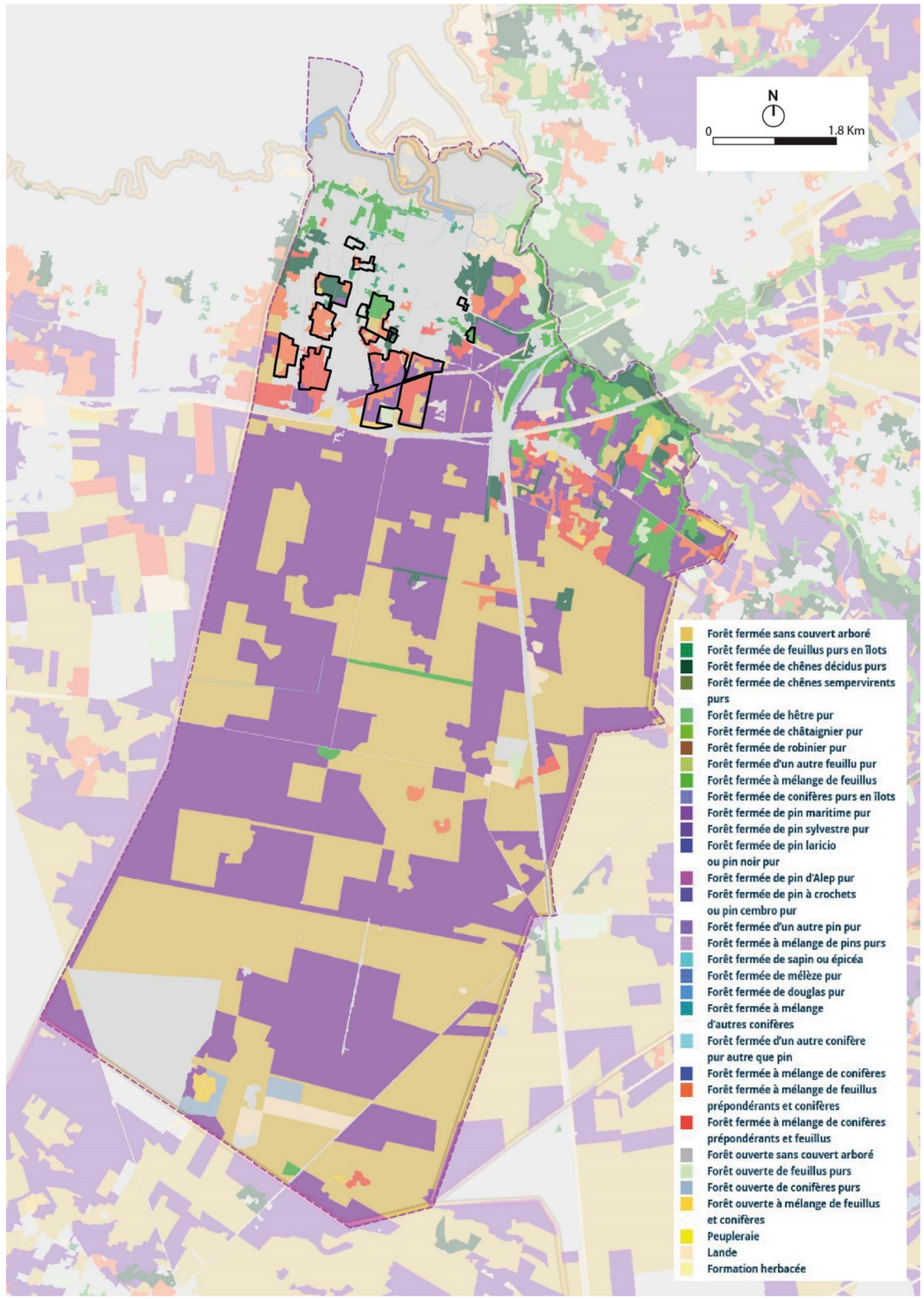
La surface forestière sur Le Teich représente environ 7 500 ha, soit 86 % du territoire communal, la commune est donc à ce titre classée commune forestière. La forêt de production de pins maritime constitue la majeure partie de la couverture forestière, le reste relevant de boisements de feuillus liés aux zones humides et aux crastes et fossés.

### ➢ les fonctions remplies par les espaces forestiers

Les boisements présents sur la commune revêtent un enjeu fort en termes de ressource forestière, au regard de la surface qu'ils occupent (86 %) mais également au titre des autres fonctionnalités qu'ils remplissent dans les domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'eau ou de la lutte contre l'érosion de la biodiversité :

- **L'effet puits de carbonne** : dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'augmentation du stockage du carbone revêt une importance toute particulière. Les espaces forestiers concourent à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m3 de bois exploité stocke 900 kg de CO2 ;
- **Préservation de la qualité de l'eau** : dans ce domaine, la pérennité du couvert forestier représente un atout par rapport aux autres couverts végétaux. L'activité biologique en forêt est plus constante est permet un recyclage des éléments minéraux plus efficace car les phénomènes de relargage ou de fuites d'éléments minéraux sont limités. Par ailleurs l'activité sylvicole n'utilise pas d'intrant, ou alors de façon marginale, les eaux infiltrées sous forêt ont par conséquent une teneur en nitrates très faible (de l'ordre de 5 mg/l contre 50 mg/l couramment dépassés en grandes cultures. Il a donc été démontré qu'a l'échelle du bassin versant, la forêt assure un rôle de protection de la ressource en eau ;
- **Drainage vers le sous-sol et réduction des débits de crue** : les milieux forestiers ont également un impact sur la quantité d'eau. D'abord, grâce à une porosité et une rugosité des sols supérieures, la forêt favorise le drainage vers le sous-sol. L'infiltration est ainsi favorisée au dépend du ruissellement de surface. Ce phénomène, cumulé aux effets d'interception des précipitations par le feuillage, d'évaporation et d'évapo-transpiration, ont des effets sur la réduction des débits de crue ;
- **La biodiversité** : Si ces peuplements ne sont pas aussi « biodivers » que d'autres boisements comme les boisements alluviaux, ripisylves, ou même que des forêts mixtes semi-naturelles, ils présentent toutefois des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité dite ordinaire et parfois même remarquable.

**CARTE DES ESPACES FORESTIERS**



### *II.4.2.4 Ressource forestière sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

La carte ci-contre qui reporte les AU encore disponibles dans le PLU opposable sur la carte des espaces forestiers permet de constater que la majorité d'entre elles portent sur des zones boisées.

**Les espaces forestiers dominent le territoire du Teich avec un taux de boisement de 86 % et constituent une part notable de l'économie locale au regard du poids de l'industrie forestière et ses nouvelles filières bois/énergie ;**

**La majorité des zones AU encore disponibles dans le PLU opposable est concernée par une occupation forestière mais qui ne relève pas de la sylviculture. Par ailleurs, les boisements correspondent très largement à des unités de propriétés morcelées et composées à un grand nombre de petites parcelles.**

### *II-4.3 SOUS-SOL*

Aucune exploitation du sous-sol n'est recensée sur la commune.

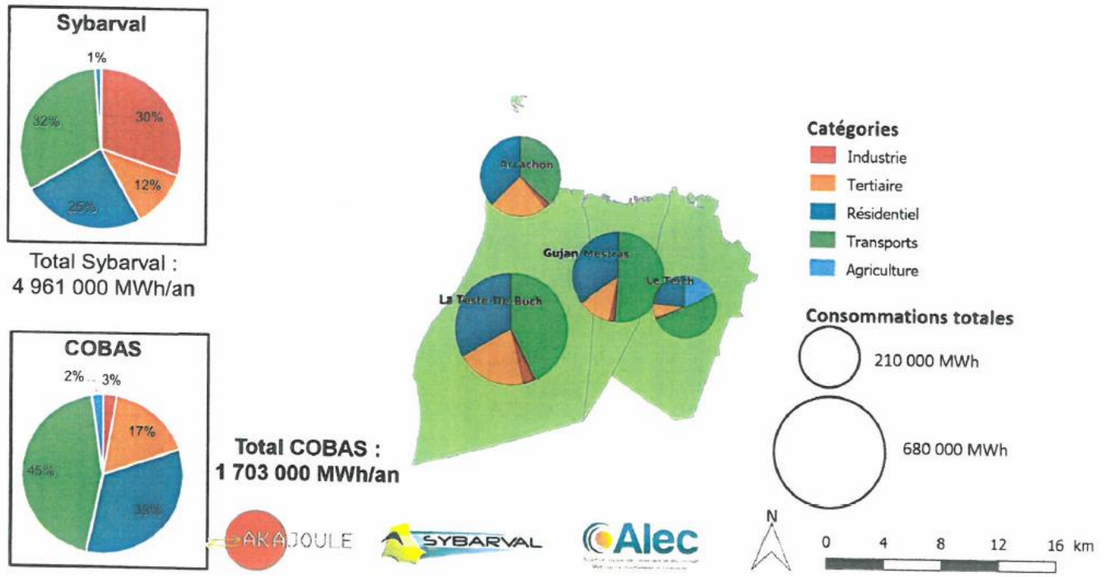
### *II-4.4 ENERGIE*

#### *II.4.4.1 La consommation énergétique et les moyens de sa maitrise*

■ LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

La consommation moyenne d'énergie par habitant en Gironde, s'établit à 2,4 tep5/an et les émissions de $CO^2$ par habitant s'établit à 5,2 tonnes/an ;

A l'échelle du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre, un bilan de la consommation énergétique a été effectué par le SYBARVAL en 2017dans le cadre de la planification et de sa stratégie pour la transition énergétique.




Le Teich, en tant que commune forestière à faible densité urbaine se range dans une moyenne comprise entre 0 et 2 tep/hab/an.

En Aquitaine, la consommation énergétique a augmenté durant les années 1990 d'environ 1,8 % par an, plus vite que l'augmentation de la population. Les facteurs sont divers : apparition de nouveaux usages (ordinateurs, téléviseurs plus perfectionnés, climatisation), développement des résidences secondaires, des transports routiers, des activités tertiaires.

A l'échelle du SYBARVAL, le domaine qui consomme le plus d'énergie et rejette le plus de $CO^2$ est le domaine des transports (32%), devant l'industrie (30%) puis le secteur résidentiel (25%).

Le secteur du bâtiment représente un domaine de consommation énergétique important. L'objectif du Grenelle de l'Environnement était de réduire la consommation d'énergie des bâtiments d'au moins 38 % en 2020 de manière à atteindre un niveau passif (15 kW/m2/an).

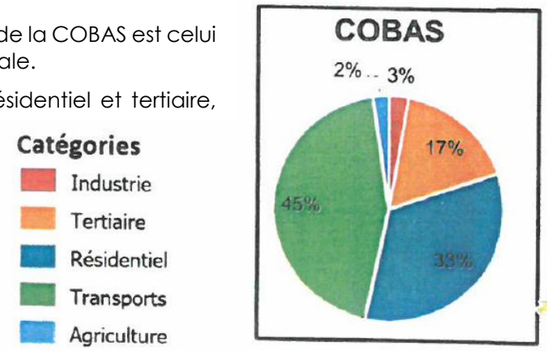
■ CONSOMMATIONS TOTALES D'ENERGIE PAR SECTEUR EN 2010

**Consommations totales d'énergie par secteur**

Le premier secteur consommateur d'énergie à l'échelle de la COBAS est celui des transports, avec 45 % de la consommation finale totale.

Le secteur résidentiel consomme 33 % et l'ensemble résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) est de 50 %.

L'industrie et l'agriculture ensemble consomment 5 % de l'énergie totale.

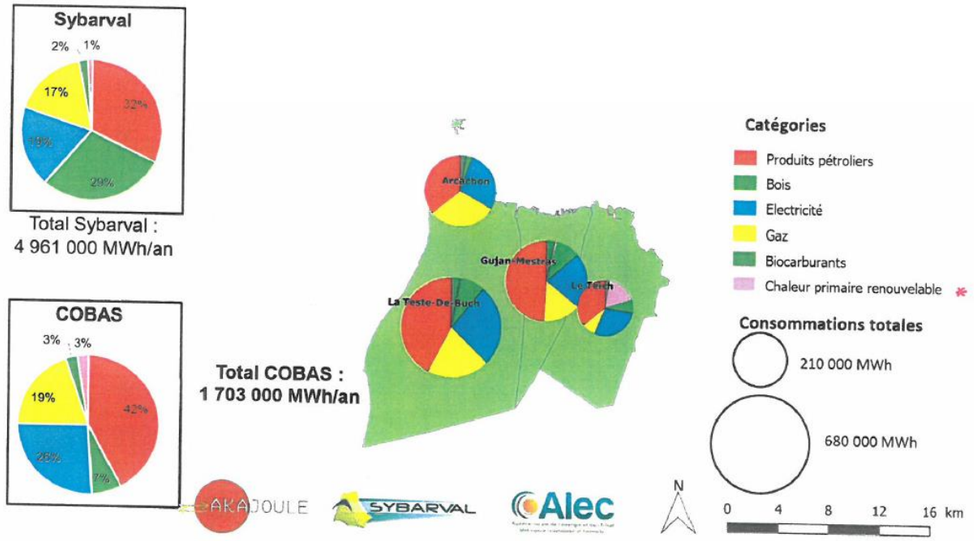



**Ventilation des consommations d'énergie par produit**

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent plus de la moitié de la consommation d'énergie totale dont 72 % est absorbée par les transports.

L'électricité arrive loin derrière en seconde position (18 %) ; elle est largement utilisée dans le secteur tertiaire (dont la consommation due à 68 % à l'électricité) et est bien développée dans les secteurs industriel (dont la consommation est due à 25 % à l'électricité) et résidentiel (dont la consommation est due à 22 % à l'électricité).

La part du gaz n'est pas négligeable (14 %), ni celle du bois (15 %), essentiellement consommé dans le secteur résidentiel. En Gironde, 40 % des consommations des ménages est faite à partir du bois ; c'est la première source d'énergie pour le chauffage domestique.

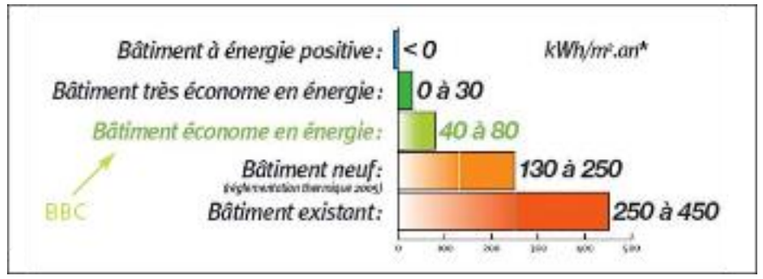



*5 tonne équivalent pétrole*

## ■ MOYENS DE LA MAITRISE ENERGETIQUE

La maitrise des consommations énergétiques constitue un véritable enjeu de société, qui passe par une politique de modération et d'efficacité énergétique devant conduire à la réduction des consommations à la source. Deux domaines peuvent être plus particulièrement mobilisés à l'échelle du PLU :

- les transports, en cherchant un report modal vers le transport collectif et les déplacements doux non motorisés,
- l'habitat, en matière de rénovation mais également en matière de construction neuve ; le PLU pouvant désormais fixer dans le règlement d'urbanisme des dispositions de performances environnementales.




source : ADEME

Dans le domaine de l'urbanisme, favoriser des formes urbaines et des typologies d'habitat compacts s'avèrent des pistes efficaces. En effet, les émissions de CO2 varient du simple au double entre une densité de 40 logts/ha et 70 logts/ha. Par ailleurs, à surface égale, un logement collectif consomme environ 30 % de moins qu'un logement individuel isolé.

| | chauffage | eau chaude sanitaire | TOTAL |
|---|---|---|---|
| | unité : kW/m2/an | | |
| HABITAT PAVILLONNAIRE | 62 | 38 | **100** |
| HABITAT GROUPE | 54 | 47 | **101** |
| LOGEMENTS COLLECTIFS | 52 | 45 | **97** |

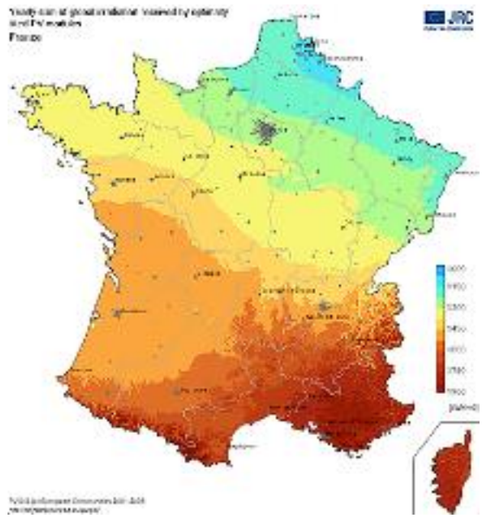
source : ADEME

Mais d'autres pistes peuvent être mobilisées :

- Adapter l'éclairage public à l'ambiance des espaces,
- Prendre en compte les facteurs climatiques (vents, soleil) dans la construction, pour profiter au maximum des apports naturels,
- Prendre en compte le végétal dans l'environnement bâti, ce dernier pouvant participer au confort thermique estival et réduire le recours aux dispositifs de climatisation consommateurs énergétique,
- Favoriser la création d'une offre énergétique renouvelable et variée dans le logement privé mais également les bâtiments publics (puits canadien, VMC double flux, photovoltaïque, pompe à chaleur, ...).

### *II.4.4.2 Les potentialités en énergie renouvelables*

#### GISEMENT SOLAIRE

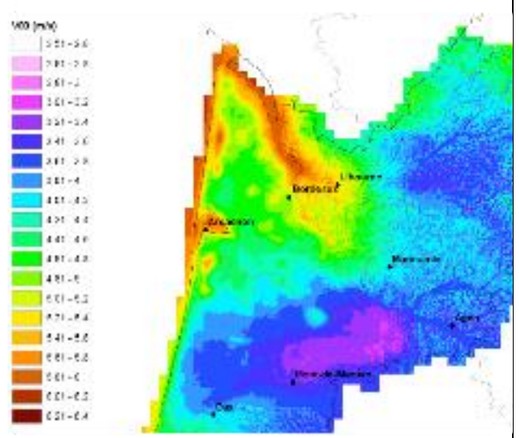


La commune du Teich dispose d'un potentiel favorable à l'utilisation de l'énergie solaire.
Sur le département l'énergie incidente par unité de surface est d'environ 4,5 kWh/m2/j en moyenne.

#### GISEMENT GEOTHERMIQUE

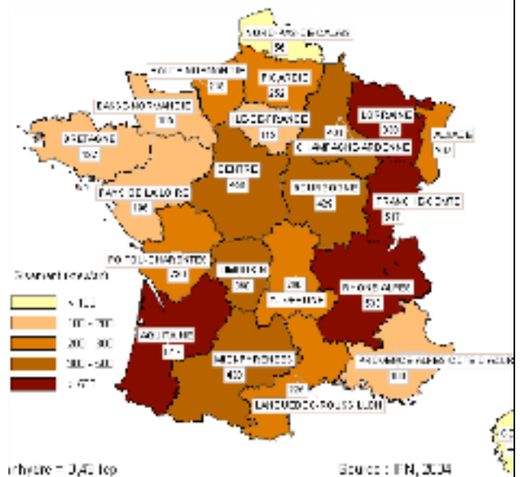
Selon la carte du BRGM, la commune du Teich fait partie des zones favorables pour l'exploitation de la géothermie. Notons qu'il existe un forage géothermique sur la commune à Pirac.

#### GISEMENT EOLIEN



Les vents présents sur la commune du Teich semblent insuffisants pour une exploitation de l'énergie éolienne.

#### GISEMENT BIOMASSE



Il n'existe pas de réseau de chaleur bois sur la commune. Pourtant, la filière bois constitue le plus grand potentiel d'énergie renouvelable en Aquitaine.

**La commune du Teich présente des atouts pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaire, géothermie, biomasse) ; une attention particulière est à porter à la maitrise et à la modération énergétique dans les zones de développement.**

# II.5. QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES

L'examen de cette thématique a pour objectif de connaitre et minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ceux-ci.

## *II-5.1 QUALITE ET OBJECTIFS DE QUALITE DES MASSES D'EAU*

### *II.5.1.1 Les objectifs de qualité des masses d'eau*

Depuis la création des agences de l'eau, l'objectif est de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant. La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 (DCE) prévoyait, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 a été adopté par le Comité de bassin et approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin (Préfet de la Région Midi-Pyrénées) le 10 mars 2022. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2027, et arrête pour une période de 6 ans les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin.

Pour les eaux superficielles, le bon état se définit lorsque l'état chimique et l'état écologique d'une masse d'eau sont bons :

- **L'État chimique**

Il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementale (NOE) fixées par des directives européennes pour 41 substances dites « prioritaires » ou « dangereuses prioritaires ». Il se décompose en deux classes : respect ou non-respect des NOE.

- **L'état écologique**

Il se fonde principalement sur des éléments de qualité biologique, sur des éléments de qualité physicochimique et hydromorphologique en tant que facteurs explicatifs d'une éventuelle dégradation de la biologie.

Pour les eaux souterraines, le bon « état » est atteint lorsque :

- l'état chimique est respecté,
- l'état quantitatif s'avère bon, c'est-à-dire que les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible,
- et que les eaux souterraines ne sont pas à l'origine d'une dégradation de la qualité des masses d'eau superficielles avec lesquelles elles sont en relation.

### *II.5.1.2 La qualité des eaux souterraines*

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour-Garonne ;

Le tableau ci-après synthétise l'évaluation de l'état des 10 masses d'eau souterraines présentes sur le territoire du Teich ainsi que leur objectif d'état. Toutes sont en bon état global (quantitatif et chimique).

Certaines de ces masses d'eau sont par ailleurs concernées par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde.

**Tableau 57 - Etat et pressions exercées sur les masses d'eau souterraines (Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne)**

| MASSES D'EAU | | ECHEANCE ATTEINTE DU BON ETAT | | | | EVALUATION DE L'ETAT DE LA MASSE D'EAU (données 2000-2008) | | | Evolution des prélèvements | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Code Masse d'Eau | Nom de la Masse d'Eau | Global | Quantitatif | Chimique | Type de dérogation | Etat quantitatif | Cause(s) de dégradation | Etat chimique | Agricole | Industriel | Eau potable |
| FRFG045 | Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydros et terrasses anciennes de la Gironde | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | | Bon | ↗ | → | → |
| FRFG080 | Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif | 2027 | 2027 | 2015 | Conditions naturelles | Mauvais | Test balance « recharge/prélèvements » médiocre | Bon | ↗ | → | ↗ |
| FRFG100 | Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif du littoral nord aquitain | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | - | Bon | → | → | → |
| FRFG101 | Sables, graviers et calcaires de l'éocène captif du littoral nord aquitain | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | - | Bon | → | → | → |
| FRFG102 | Calcaires et sables de l'oligocène captif du littoral nord aquitain | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | - | Bon | → | → | → |
| FRFG103 | Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif du littoral nord aquitain | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | - | Bon | → | → | → |
| FRFG104 | Grès calacaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif du littoral nord aquitain | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | - | Bon | → | → | → |
| FRFR105 | Sables et graviers du pliocène captif du littoral aquitain | 2015 | 2015 | 2015 | | Bon | - | Bon | ↗ | ↗ | → |

### *II.5.1.3 La qualité des eaux superficielles*

*Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour –Garonne; SAGE des étangs littoraux Born et Buch*

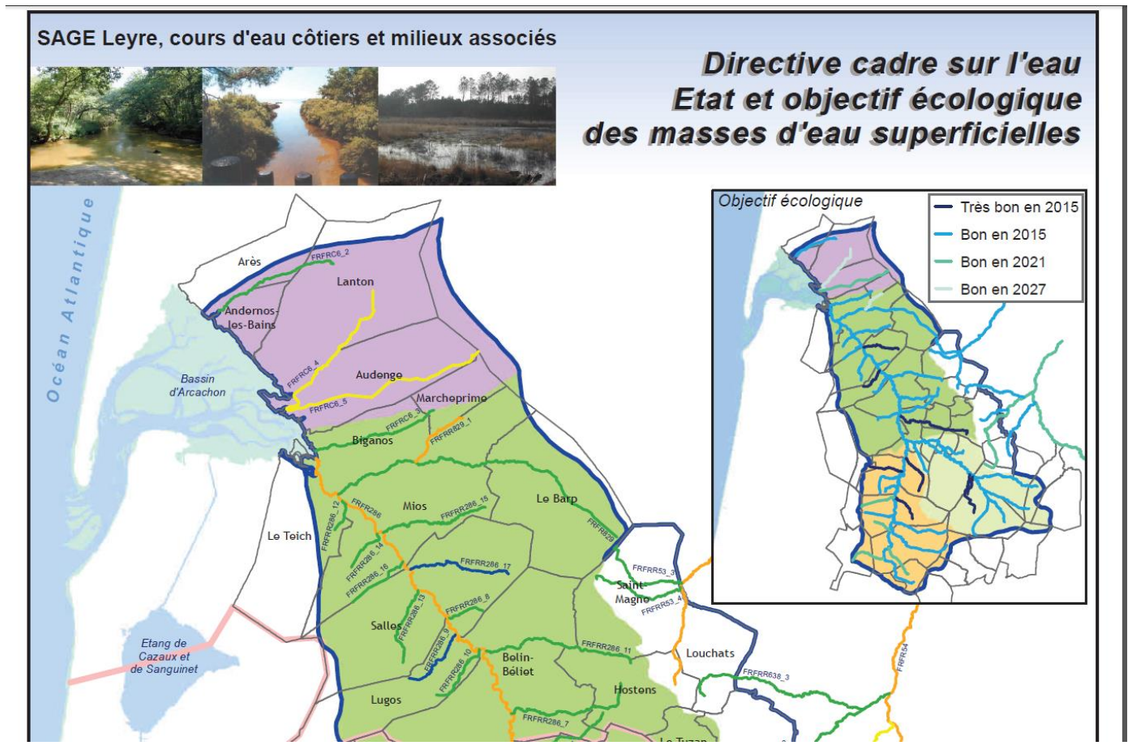
#### ➢ LES PARAMETRES DE DEFINITION DE LA QUALITE DES EAUX

L'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application du code de l'environnement, précise les éléments suivants :

- Eléments de qualité et paramètres pour la classification de l'état écologique des eaux de surface :
- Eléments biologiques : Composition et abondance de la flore aquatique, Composition et abondance de la faune benthique invertébrée, Composition, abondance et structure de l'âge de l'ichtyofaune.
- Eléments hydromorphologiques soutenant les éléments biologiques : quantité et dynamique du débit d'eau, Continuité de la rivière.
- Eléments chimiques et physico-chimiques soutenant les éléments biologiques : température de l'eau, bilan d'oxygène, salinité, état d'acidification, concentration en nutriments,
- Polluants spécifiques : pollution par tous polluants synthétiques spécifiques autres que les substances prioritaires, recensés comme étant déversés en quantités significatives dans la masse d'eau.

Sur la commune du Teich, il existe une seule station de mesure de la qualité des eaux.

Il s'agit de la station de mesure de la Leyre située à Lamothe.




#### ➢ LA LEYRE

*Source : SIE Adour-Garonne*

**Etat qualitatif de la masse d'eau**

Les résultats de l'état de la masse d'eau, (évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2009-2013) figurent dans le tableau ci-dessous :

➢ **L'Etat écologique**

| | |
|---|---|
| **Ecologie** | Bon |
| **Physico chimie** | Bon |
| **Oxygène** | Bon |
| Carbone Organique | Bon |
| Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) | Très bon |
| Oxygène dissous | Très bon |
| Taux de saturation en oxygène | Très bon |
| **Nutriments** | Bon |
| Ammonium | Très bon |
| Nitrites | Très bon |
| Nitrates | Bon |
| Phosphore total | Très bon |
| Orthophosphates | Très bon |
| **Acidification** | Très bon |
| Potentiel min en Hydrogène (pH) | Très bon |
| Potentiel max en Hydrogène (pH) | Très bon |
| **Température de l'Eau** | Très bon |
| **Biologie** | Bon |
| Indice biologique diatomées | Bon |
| IBG RCS | Très bon |
| Indice Biologique Macrophytique en Rivière (I.B.M.R.) | Bon |
| Indice poissons rivière | Bon |
| **Polluants spécifiques** | Bon |

L'année retenue pour qualifier l'indicateur DCE "polluants spécifiques" est la plus récente pour laquelle on dispose d'au moins 4 o

➢ **L'Etat chimique**

**Chimie** Mauvais

L'année retenue pour qualifier l'état chimique est la plus récente pour laquelle on dispose d'au moins 4 opérations de contrôle, dans la période de trois ans.

Substance(s) déclassante(s) : Chlorpyriphos-éthyl

| Nombre de paramètres en... | Familles de paramètres | | | | **Station** |
|---|---|---|---|---|---|
| | Métaux lourds | Pesticides | Polluants industriels | Autres polluants | |
| Bon état | 4/4 | 10/20 | 13/16 | 11/14 | **38/54** |
| Etat inconnu | - | 9/20 | 3/16 | 3/14 | **15/54** |
| Mauvais état | - | 1/20 | - | - | **1/54** |
| Paramètres responsables du mauvais état | | Chlorpyriphos-éthyl | | | **Chlorpyriphos-éthyl** |
| Etat agrégé | Bon | Mauvais | Bon | Bon | **Mauvais** |

(*) Substance ubiquiste

**L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune est bon.**

**Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune. Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ses objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.**

### *II.5.1.4 Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique « Leyre»*

Les masses d'eau et plans d'eau communaux sont concernés par le Programme De Mesures de l'Unité Hydrographique de Référence « Leyre » présenté ci-après.

Le Programme De Mesures est un élément d'accompagnement du SDAGE qui n'est pas opposable en tant que tel aux documents d'urbanisme. Il est néanmoins important d'en rappeler le rôle et la portée.

Etabli pour la période 2016-2021, le PDM constitue le recueil des actions dont la mise en œuvre est nécessaire pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2022-2027, en application de la Directive Cadre sur l'Eau, ou de son propre ressort.

Ces objectifs se rapportent en particulier :

- ✓ à l'obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) ou souterraines vus au paragraphe précédent,
- ✓ à la protection de la qualité des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
- ✓ à des domaines d'actions spécifiquement visés par le SDAGE, en complément du champ d'application de la DCE : les problématiques liées à l'assainissement des collectivités locales, à la dépollution des industries, l'amélioration des connaissances ainsi que la politique de prévention des inondations rentrent notamment dans ce cadre.

Ces mesures inscrites au PDM se répartissent en :

- ✓ mesures « de base », définies à l'article 11-3 de la DCE qui découlent de l'application de la législation communautaire pour la protection des eaux et des usages liés à l'eau (substances dangereuses, nitrates, eaux usées, baignade, AEP, Natura 2000, installations classées...) et des mesures requises dans le cadre de la législation mentionnée à l'article 10 et dans la partie A de l'annexe VI de la DCE.
- ✓ mesures « complémentaires », définies au cas par cas en fonction de l'appréciation de l'intensité de l'effort supplémentaire à fournir dans le cas des masses d'eau considérées comme risquant de ne pas atteindre l'objectif défini, après mise en œuvre des mesures de base.
    - Les mesures inscrites faisant l'objet d'une évaluation financière, le PDM comporte de ce fait l'ensemble des éléments nécessaires au suivi et à l'évaluation des programmes mis en œuvre pour l'atteinte des objectifs définis pour chacune des masses d'eau.

Le tableau ci-après, issu du PDM, recense les mesures pour l'Unité Hydrographique de Référence « Leyre » dans laquelle se situe la commune du Teich, et qui pour certaines sont directement en relation avec la mise en œuvre du PLU :

**COMMISSION TERRITORIALE LITTORAL**

**UHR Leyre**

**Principaux enjeux**

- Pollutions domestiques (collecte et traitement).
- Maîtrise des prélèvements agricoles.
- Protection des zones humides remarquables.
- Restauration des axes de migration piscicole.

**Mesures appliquées à l'UHR Leyre**

| CODE DE LA MESURE | LIBELLÉ DE LA MESURE | DESCRIPTIF DE LA MESURE |
|---|---|---|
| **Gouvernance Connaissance** | | |
| GOU01 | Etude transversale | Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles) |
| GOU02 | Gestion concertée | Mettre en place ou renforcer un SAGE |
| GOU03 | Formation, conseil, sensibilisation ou animation | Mettre en place une opération de formation, conseil, sensibilisation ou animation |
| **Assainissement** | | |
| ASS02 | Pluvial strictement | Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement |
| **Industrie - Artisanat** | | |
| IND01 | Etude globale et schéma directeur | Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et à l'artisanat |
| IND08 | RSDE | Améliorer la connaissance de pressions polluantes de substances dangereuses pour la définition d'actions visant leur réduction (RSDE) |
| IND13 | Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement hors substances dangereuses | Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses |
| **Pollutions diffuses agriculture** | | |
| AGR02 | Limitation du transfert et de l'érosion | Limiter les transferts de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates |
| AGR03 | Limitation des apports diffus | Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates |
| AGR04 | Pratiques pérennes | Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière) |
| AGR08 | Limitation des pollutions ponctuelles | Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates |
| | | Réduire les effluents issus d'une pisciculture |
| **Milieux aquatiques** | | |
| MIA01 | Etude globale et schéma directeur | Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques |
| MIA02 | Gestion des cours d'eau - hors continuité ouvrages | Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau |
| | | Réaliser une opération d'entretien d'un cours d'eau |
| MIA03 | Gestion des cours d'eau - continuité | Aménager ou supprimer un ouvrage (à définir) |
| MIA07 | Gestion de la biodiversité | Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité |
| MIA09 | Profil de vulnérabilité | Réaliser le profil de vulnérabilité d'une zone de baignade, d'une zone conchylicole ou de pêche à pied |
| MIA10 | Gestion forestière | Gérer les forêts pour préserver les milieux aquatiques |
| MIA14 | Gestion des zones humides, protection réglementaire et zonage | Réaliser une opération d'entretien ou de gestion régulière d'une zone humide |

## *II-5.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES*

### *II.5.2.1 Le Schéma Directeur d'Assainissement*

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF page 91

Les activités humaines sont à l'origine de pollutions organiques ou toxiques qui font l'objet de traitements spécifiques pour limiter leur impact sur le milieu naturel :

- ✓ Collectifs lorsque les réseaux de collecte peuvent amener les eaux polluées dans les stations d'épuration. Ce cas intéresse principalement les habitats groupés et les industries qui peuvent s'y raccorder,

- ✓ Individuels dès lors que les critères techniques et financiers le justifient.

L'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Le Schéma Directeur d'Assainissement d'une agglomération fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par l'EPCI qui en est maitre d'ouvrage.

### *II.5.2.2 La collecte et le traitement des eaux usées*

La commune du Teich adhère au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) qui a été créé afin de résoudre le problème de l'assainissement de la baie dans sa globalité.

Les grands principes de la loi sur l'Eau devront conduire à limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité des eaux sanitaires du Bassin d'Arcachon.

Depuis 1939, l'assainissement de l'ensemble du Bassin a fait l'objet de diverses études qui ont abouti à un projet adopté par le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, le 28 mars 1966, le principe retenu étant qu'aucune eau usée urbaine ou industrielle, même épurée, ne soit rejetée dans le Bassin d'Arcachon.

Ce projet comportait :

- un collecteur général, ceinturant le Bassin, du Cap-Ferret à Arcachon, et recevant les eaux usées des réseaux urbains, traitées en système séparatif et les eaux de la papeterie de la Cellulose du Pin,
- des stations de refoulement,
- un émissaire en mer, rejetant les effluents en un point distant de 5 km de la plage de la Salie et de 15 km de l'entrée du Bassin.

Les travaux de mise en place de l'émissaire en mer n'ayant pu être réalisés, il fut décidé de construire une estacade, ou wharf, d'une longueur de 800 m, au lieu-dit la Salie. Cet ouvrage est fonctionnel depuis Avril 1974.

Pour tenir compte des directives du Comité Interministériel d'actions pour la nature et l'environnement du 6 Décembre 1972 qui interdisent le rejet en mer d'effluents non épurés et proscrivent la dilacération, un programme de construction de stations d'épuration a été établi.

**➢ le traitement des eaux usées**

Les stations de Biganos et de La Teste de Buch, ont chacune une capacité de 150 000 équivalents habitants.

Les filières de traitement de ces deux stations sont quasiment identiques. Elles sont notamment équipées :

- d'une unité de traitement des eaux usées par décantation primaire physico-chimique accélérée par une décantation lamellaire, précédée d'une coagulation floculation intégrée qui conduit à une densification et un épaississement des boues,
- d'un traitement biologique par cultures fixées,
- d'un traitement bactéricide des effluents. Ce traitement tertiaire n'est pas obligatoire mais les élus du Bassin ont souhaité aller au-delà des normes européennes et se sont imposés un traitement tertiaire consistant à désinfecter par UV les eaux, avant leur rejet en mer. En effet, les eaux épurées subissent en haute saison (15 mai - 15 septembre) un passage aux rayons ultra-violets permettant d'éliminer les bactéries et virus, sans ajout de substance chimique.

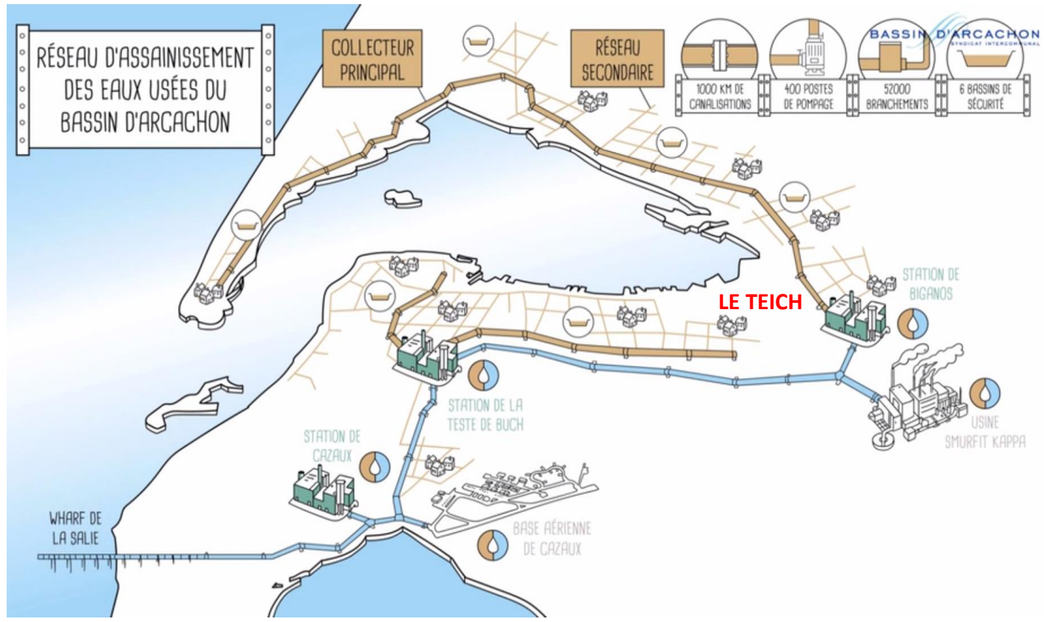
La station de Biganos est également équipée d'un traitement des matières de vidange, des graisses, des sables et matières de curage des réseaux.

Ces deux stations sont également équipées d'un traitement des odeurs et du bruit. Ainsi, tous les ouvrages susceptibles d'émettre des odeurs sont, soit situés dans les bâtiments, soit couverts afin d'être ventilés et désodorisés. Les équipements générant du bruit sont regroupés dans des locaux insonorisés.

La station de Cazaux, quant à elle d'une capacité de 5 000 équivalents/habitants, a été mise en service en 1987.

Cette station est notamment équipée d'un traitement biologique type « boues activées en aération prolongée », suivie d'un clarificateur.

À noter que l'usine Smurfit Kappa a mis en service sa propre station d'épuration physico-chimique en avril 1997, puis un traitement biologique par méthanisation des effluents les plus concentrés en décembre 2002.



**➢ la valorisation des boues d'épuration**

L'épuration des eaux résiduaires conduit à la création de déchets dénommés « boues », qu'il convient de traiter par élimination progressive de l'eau. Les boues sont floculées à l'aide de polyélectrolytes de synthèse et déshydratées mécaniquement :

- Station de Cazaux : par un filtre à bandes qui permet d'obtenir un produit constitué de 83 % d'eau et de 17 % de matières sèches,
- Stations de Biganos et de La Teste de Buch : par des centrifugeuses (les éléments les plus massifs sont emportés par leur poids) et un séchage thermique qui permet de réduire le volume des résidus de 75 %. En 2015, le SIBA a investi dans un nouveau système de convoyage et de stockage des boues séchées sur ces 2 stations.

Les boues, dont la valeur azotée est relativement faible, constituent un excellent amendement calcique et représentent une source intéressante d'acide phosphorique pour les végétaux. Par ailleurs, issues d'ouvrages traitant uniquement des eaux usées urbaines, elles sont pratiquement exemptes de métaux lourds, préjudiciables à la qualité des sols et des cultures.

La production de boues déshydratées et de boues séchées s'élève à environ 14 454 tonnes de produit brut, soit environ 3 586 tonnes de matières sèches (MS), valorisées en compostage.

**➢ le traitement des eaux usées sur la commune du Teich**

Le réseau d'assainissement de la Commune du Teich est de type séparatif. Les travaux réalisés correspondaient à 99 % des besoins de la Commune en 2022.

Les conditions et modalités techniques de déversement des eaux usées domestiques et industrielles doivent être conformes au Règlement d'Assainissement du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon.

La Commune du Teich est bien équipée en terme de collecte et traitement des eaux usées.

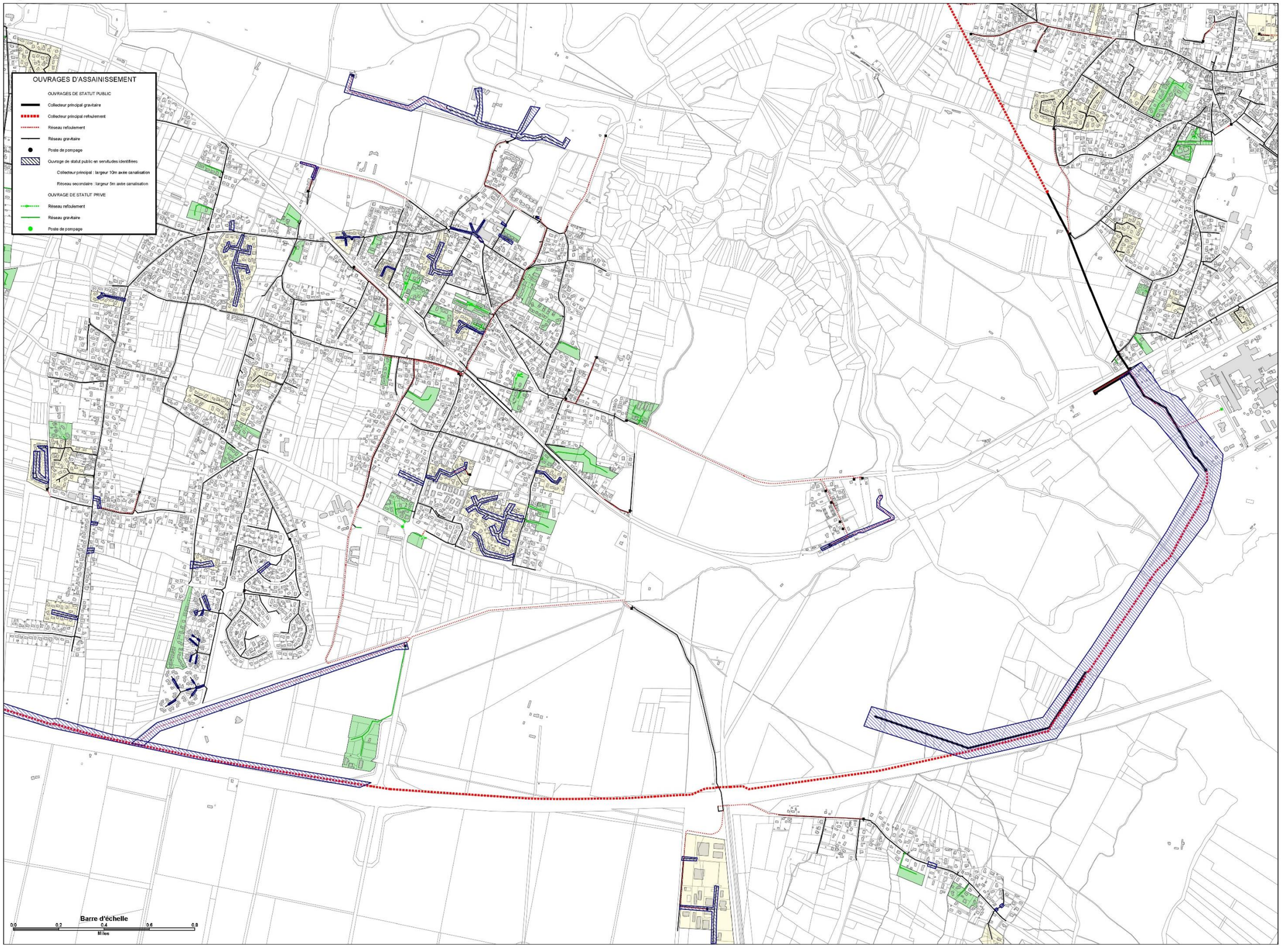
L'amélioration de la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon, outre la mise en place de l'extension des réseaux communaux d'assainissement des eaux usées, passe aussi par la maîtrise de la collecte, du traitement et de l'évacuation des eaux pluviales.

### *II.5.2.3 La desserte en assainissement collectif des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU*

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF page ci-après

Compte tenu de l'objectif du SDAGE Adour-Garonne de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant, toutes les zones AU encore disponibles dans le PLU actuellement opposable se situent dans le périmètre d'assainissement collectif projeté, comme la carte ci-après permet de le constater.

# CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



### *II.5.2.4 L'assainissement non-collectif et l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif*

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA). Cette compétence couvre la prise en charge les dépenses de contrôle du fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif et éventuellement celle des dépenses d'entretien des systèmes.

L'Assainissement Non Collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche…). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées.

Contenant micro-organismes potentiellement pathogènes, matières organiques, matière azotée, phosphorée ou en suspension, ces eaux usées, polluées, peuvent être à l'origine de nuisances environnementales et de risques sanitaires significatifs. L'assainissement non collectif vise donc à prévenir plusieurs types de risques, qu'ils soient sanitaires ou environnementaux.

**Principes de l'assainissement non collectif**

Suite à la collecte (1), les eaux usées domestiques sont prétraitées dans une fosse étanche (2) qui permet la décantation des matières en suspension dans les eaux collectées, la rétention des éléments flottants et une première étape de dégradation.

Les eaux usées sont par la suite acheminées vers le traitement où l'élimination de la pollution est assurée par dégradation biochimique (activité microbiologique) des eaux grâce au passage dans un réacteur naturel constitué soit par un sol naturel, soit par un sol reconstitué (massif de sable) (3).

Les filières sont définies par le SIBA en fonction des conditions pédologiques et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome

Un sol idéal pour la mise en œuvre d'une épuration – dispersion des effluents doit avoir une vitesse d'infiltration suffisamment lente pour assurer la dégradation de la pollution par les micro-organismes, mais également suffisamment élevée pour permettre la dispersion des eaux à traiter et ainsi éviter l'engorgement de l'installation.

De plus, le processus d'épuration nécessite la présence d'oxygène et donc une zone non saturée permanente (zone au-dessus du niveau le plus haut de la nappe phréatique) suffisante.

Une opération de rejet dans le sol repose, par conséquent, sur le compromis entre la capacité épuratoire d'un sol et sa capacité d'infiltration. En cas d'inaptitude du sol à assurer ces deux fonctions, il y a nécessité de le remplacer. L'aptitude d'un sol à l'épuration dépend de sa texture (teneur en sable, argile, limon, humus et calcaire).

**La Commune du Teich bénéficie de conditions favorables à la maitrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de 99% de l'enveloppe bâtie et des futures zones AU ; toutefois la maitrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une forte imperméabilisation de certains secteurs.**

**Notons qu'à compter du 1er janvier 2018, le réseau des eaux pluviales de l'ensemble des communes du Bassin d'Arcachon a été transféré au SIBA qui en assure désormais, le dimensionnement, l'entretien et la régulation.**

## II-5.3 QUALITE DE L'AIR ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

### II.5.3.1 Lien entre qualité de l'air et changement climatique

*Source : Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air - Aquitaine*

Pollution atmosphérique et changement climatique sont devenus indissociables car liés par une même origine, les émissions de substances d'origine anthropiques et naturelles participant aux deux processus. En effet, certains polluants ont un double impact sur la qualité de l'air et le changement climatique. Par exemple, l'ozone, composé très oxydant, aura des effets sur la santé humaine mais aussi sur la végétation en limitant la photosynthèse. De même l'augmentation des températures aura pour effet d'accroître les émissions de composés organiques volatils biogéniques, précurseurs de l'ozone, issus des forêts. L'implantation de la végétation en zones urbaines denses permettra donc de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur (diminution des températures) mais par contre diminuera la turbulence dans les basses couches de l'atmosphère induisant du coup la stagnation d'épisodes de pollution en ville. Enfin, l'augmentation du niveau de fond en ozone aura pour conséquence directe d'amplifier l'effet de serre.

Les aérosols ou particules en suspension jouent quant à eux un rôle à la fois sur pollution de l'air et sur le changement climatique. D'origine naturelle (poussières désertiques ou de sols agricoles remises en suspension) ou anthropique (automobile, industrie, …), leur taille peut varier du nanomètre (groupes de molécules) à quelques dizaines de micromètres (particules de poussière et gouttelettes nuageuses). Ces particules ont un impact direct sur le climat car elles diffusent ou absorbent des radiations solaires, mais aussi un impact indirect lorsqu'elles agissent en tant que noyau de condensation (ou de glaciation) en provoquant la formation de nuages. Si l'impact global des aérosols est un refroidissement de l'atmosphère, de nombreuses incertitudes demeurent notamment sur les interactions entre les gaz, les aérosols et les nuages. Ainsi, certaines initiatives destinées à limiter le changement climatique peuvent être préjudiciables à la qualité de l'air, et les efforts pour limiter la pollution atmosphérique peuvent concourir au changement climatique :

- L'utilisation de biomasse, en remplacement des énergies fossiles, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre induit des émissions élevées de polluants atmosphériques (COV, HAP, particules et monoxyde de carbone) aux conséquences néfastes pour la santé humaine ;

- Les voitures diesel, si elles consomment moins de carburant et émettent donc moins de CO2, mais produisent plus de particules polluantes. De même, la régénération continue des filtres à particules catalytiques concourt à la surémission de NO2 ;

- Les oxydes de soufre dangereux pour la santé humaine, les écosystèmes végétaux et aquatiques, exercent un forçage radiatif négatif. Les efforts pour limiter leurs émissions permettront de protéger la santé humaine et l'environnement mais vont accentuer le forçage radiatif

Certaines mesures destinées à limiter la pollution atmosphérique nécessitent de l'énergie, et entraînent donc des émissions de gaz à effet de serre. Enfin on peut citer la problématique de la qualité de l'air dans les bâtiments : en effet, le secteur du bâtiment consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Pour réduire drastiquement les consommations de ce secteur, des objectifs ambitieux de réduction ont été fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. L'atteinte de ces objectifs passera nécessairement par une amélioration importante de l'efficacité énergétique des bâtiments et donc par l'accroissement de l'étanchéité à l'air des bâtiments. Dans ce contexte le risque est grand de vouloir réduire la ventilation alors qu'au contraire, ce travail d'étanchéité à l'air devrait s'accompagner d'une parfaite maîtrise de la ventilation pour éviter une dégradation de la qualité de l'air intérieur des bâtiments dans lesquels nous passons plus de 80% du temps. Or la qualité de l'air intérieur est d'ores et déjà une problématique car la ventilation est souvent le parent pauvre des constructions existantes.

Elle risque donc de l'être encore plus si les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique n'intègrent pas la nécessité :

- de maintenir une ventilation adéquate

- de limiter l'émission de substances polluantes à l'intérieur des habitations et lieux de vie clos

Par conséquent, toute politique énergétique nationale, régionale ou locale, pourra donc avoir un impact sur le climat (émissions de gaz à effet de serre) mais aussi sur la qualité de l'air (émissions de particules, de précurseurs de l'ozone, …), incidences désormais considérées conjointement pour rechercher des actions « gagnant-gagnant ».

### II.5.3.2 Les sources émettrices de polluants

*Source : Site Air Aquitaine ; Profil environnemental des Landes*

AIR Aquitaine est agréé par le Ministère chargé de l'Environnement pour la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et la diffusion de l'information sur les cinq départements de la région Aquitaine.

Les sources de chaque polluant et leurs effets sont les suivants :

- L'ozone (O3) provient de la réaction des polluants primaires (issus de l'automobile ou des industries) en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée. Il provoque toux, altérations pulmonaires, irritations oculaires.

- Les oxydes d'azote (Nox) proviennent des combustions et du trafic automobile. Le dioxyde d'azote provient à 60% des véhicules. Ils affectent les fonctions pulmonaires et favorisent les infections.

- Le monoxyde de carbone (CO) provient du trafic automobile et du mauvais fonctionnement des chauffages. Il provoque maux de têtes, vertiges. Il est mortel, à forte concentration, en cas d'exposition prolongée en milieu confiné.

- Le dioxyde de soufre (SO2) provient de la combustion du fioul et du charbon (industrie, chauffage). Il irrite les muqueuses, la peau et les voies respiratoires supérieures.

- Les particules en suspension (PM10) proviennent du trafic automobile, des chauffages fonctionnant au fioul ou au bois et des activités industrielles. Plus elles sont fines, plus ces poussières pénètrent profondément dans les voies respiratoires.

- Les poussières sédimentables (PS) se différencient des particules en suspension par leur taille : alors que les particules en suspension ont un diamètre inférieur à 10 microns, celui des poussières sédimentables est de l'ordre de la centaine de microns. Les PS ont pour origine l'exploitation de carrières en zone rurale, et d'usines d'industries lourdes. Les PS ne sont pas dangereuses pour la santé de l'homme, mais elles gênent principalement son confort : dans la région Languedoc-Roussillon, elles posent un problème dans les jardins, les vignes...

- D'autres polluants comme le Benzène, le Toluène et les Xylènes (BTX) proviennent des véhicules, des industries, des solvants... Ils provoquent gêne olfactive, irritation et diminution de la capacité respiratoire. Le benzène a des effets mutagènes et cancérigènes. Les Composés Organiques Volatils (COV) entrent dans la composition des carburants mais aussi de nombreux produits courants : peintures, encres, colles, détachants, cosmétiques, solvants... Des COV sont émis également par le milieu naturel.

- L'ammoniac (NH3) est un polluant essentiellement agricole, émis lors de l'épandage des lisiers provenant des élevages d'animaux, mais aussi lors de la fabrication des engrais ammoniaqués. Il a une action irritante sur les muqueuses de l'organisme. On retiendra globalement la présence potentielle de polluants liés aux pesticides ou à des produits "phytosanitaires".

En vue de disposer d'une meilleure connaissance de la qualité de l'air, d'en faire un suivi quotidien et éventuellement déclencher une procédure d'alerte à la pollution atmosphérique, Air Aquitaine a mis en place un réseau de 32 stations de mesures.

### *II.5.3.3 Les sources émettrices de polluants dans le secteur du Teich*

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Aquitaine, approuvé en mars 2002, constitue le document de référence en termes de planification des objectifs pour une gestion locale des problèmes de pollution atmosphérique. Il définit 21 orientations valables à l'échelle régionale.

La surveillance de la qualité de l'air devient obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Ainsi la station de mesure de qualité de l'air la plus proche du territoire, mise en place par l'association régionale AIRAQ, se situe sur l'agglomération bordelaise.

On peut toutefois considérer que du fait de sa dominante forestière (effet de puits de carbone lié à l'environnement à 86% forestier du Teich), de sa faible industrialisation, ainsi que de sa position littorale lui conférant une météorologie favorable au renouvellement de l'air, le secteur subit une pollution atmosphérique relativement modérée ; toutefois l'impact sur la qualité de l'air lié à l'industrie du bois et aux déplacements automobiles est à considérer.

#### ▪ LA POLLUTION LIEE A L'INDUSTRIE DU BOIS

Les principaux gaz responsables de l'effet de serre sont le CO2, le CH4, le N2O et des composés halogénés (CFC et leurs substituts). A l'échelle nationale, le CO2 contribue à hauteur de 75 % au phénomène.

Dans le secteur du Bassin d'Arcachon, en raison de la présence de quelques industries de ce type (Biganos, Mimizan), les émissions de CO2 par habitant sont en conséquence très nettement supérieures à la moyenne régionale : 6,27 tonnes de CO2 par habitant contre 5,23 à l'échelle de la région et 6,6 tonnes au niveau national.

La commune de Mimizan accueille un des plus gros pôles de l'industrie du bois, (Gascogne Paper anciennement Groupe Gascogne), et la commune de Biganos, dans une moindre proportion avec l'usine du groupe SMURFIT, potentiellement émetteurs de CO2.

#### ▪ LA POLLUTION LIEE AUX DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Sur un espace caractérisé par son caractère forestier et largement dominé par un habitat de type individuel, l'usage des transports en commun est assez peu développé. L'automobile est donc très largement préférée comme mode de déplacement inter et intra-urbain.

Durant l'été, l'attractivité balnéaire du Bassin d'Arcachon multiplie les déplacements automobiles. Ainsi, lors de journées très ensoleillées, l'importante émission de polluants (monoxyde et dioxyde de carbone, oxydes d'azote, poussières) liée à l'affluence automobile vers les plages, ajoutée au rayonnement solaire, provoque la dégradation des polluants primaires et la formation d'ozone.

Ce problème doit alimenter la réflexion à l'échelle du territoire sur l'organisation des aménagements pour l'accès aux plages, basé sur un développement des modes de transport dit "propres".

La COBAS, compétente en matière de transport en commun, a mis en place une offre en transport en commun basée sur :

- Des lignes de bus (baïa) dont 3 transitent par le Teich (5,6 et 8)
- Une navette (eho) permettant de relier le centre du Teich à la gare TER.
- Un transport à la demande

La commune du Teich dispose en outre d'un réseau de 20km de piste cyclable en site propre qui dessert l'ensemble des quartiers et des équipements publics, touristiques et commerciaux.

### *II.5.3.4 Le cadre législatif : la loi LAURE*

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 Décembre 1996, a pour objectif de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Dans le domaine de l'urbanisme, l'obligation principale pour tous les documents d'urbanisme est de maîtrise les besoins de déplacement en évitant l'étalement urbain et en proposant des modes de déplacement doux (piétons et cyclistes) et de prévenir les pollutions et nuisances (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cet objectif peut être atteint à l'appui des moyens suivants :

- ✓ Organiser le territoire pour favoriser la proximité et diminuer les déplacements de courte distance (commerces, services équipements). En France, la moitié des déplacements automobiles font moins de 3 km.

- ✓ Mettre en place un plan des déplacements alternatifs à l'automobile, intra-communal et inter-communal, à vocation pédestre et/ou cyclable.

Dans cette optique, plusieurs initiatives se mettent en place (détaillées au § I-7-5 LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX ; § I-7-6 LES TRANSPORTS EN COMMUN).

### *II.5.3.5 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie d'Aquitaine*

Le SRCAE d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs fixés par le scénario de référence du SRCAE d'Aquitaine sont les suivants :
- une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008,
- une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020,
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990,
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

L'Aquitaine se positionne ainsi sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Le rapport présente la situation régionale en termes de consommation et production d'énergie, de vulnérabilité climatique et de qualité de l'air, ainsi que les potentiels et les objectifs pour 2020 de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de production d'énergies renouvelables.

Le document d'orientations présente 32 orientations Climat Air Énergie en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :
- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux »
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Le schéma régional éolien, arrêté par le Préfet de région le 6 juillet 2012, est annexé au SRCAE comme le prévoit la réglementation. Il définit notamment les parties du territoire aquitain favorables au développement de l'énergie éolienne qui peuvent conduire à l'implantation de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE).

**En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, la poursuite de la politique de mobilité durable engagée par la commune à travers la réalisation de 20 km de pistes cyclables devra permettre de répondre en partie à la maîtrise de ces impacts.**

## *II-5.4 SITES ET SOLS POLLUES*

### *II.5.4.1 Les sites industriels, anciens et en activité, potentiellement polluants*

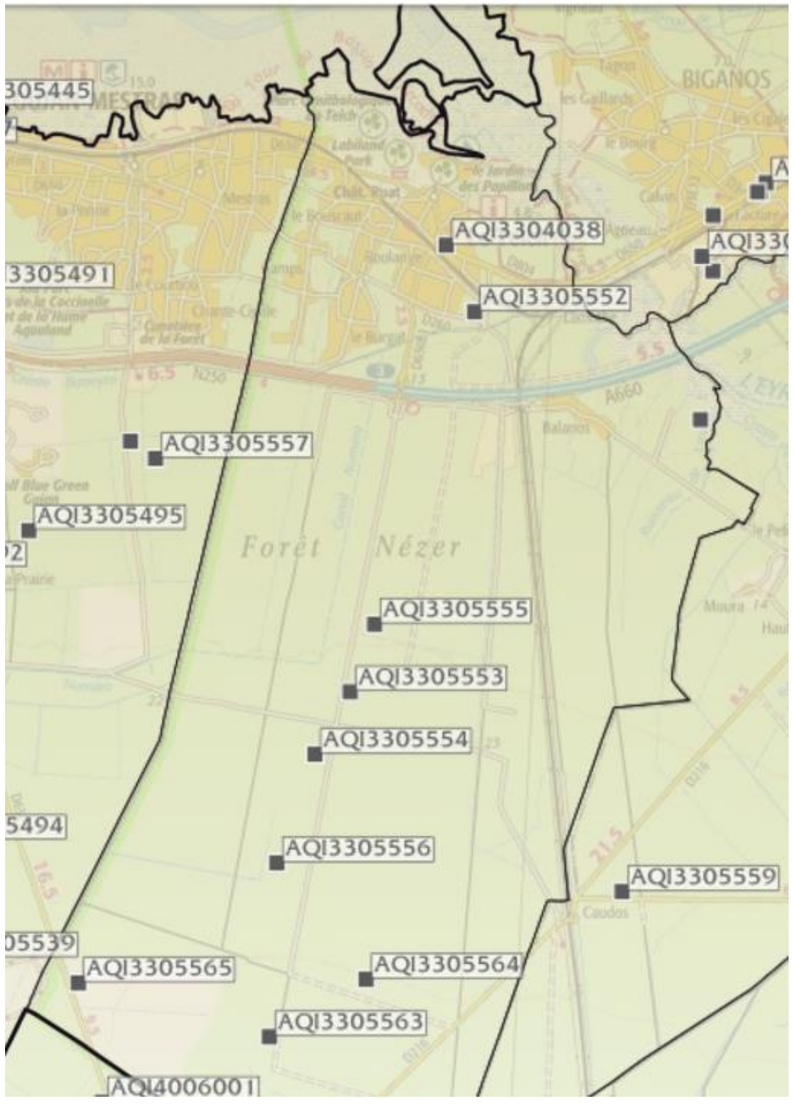
Basias (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Développée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) pour le MEDD, elle est accessible librement sur Internet (http://basias.brgm.fr).

Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

10 sites industriels, potentiellement polluants sont recensés sur la commune du Teich (cf. carte page ci-après), dont aucune n'est encore en activité.

| N° Identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s) | Dernière adresse | Commune principale | Code activité | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AQI3304038 | ETABLISSEMENTS MANUSTOCK | | Avenue Côte d'Argent (de la) | LE TEICH | C16.10B C16.10A | Réhabilité et aménagé en opération d'habitat | Traité |
| AQI3305552 | LE TEICH 2/ 08501X0007 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305553 | LA SALETTE 1/ 08501X0032 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305554 | MALAKOFF 1/ 08501X0033 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305555 | NEZER 1/ 08501X0034 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305556 | SAINT-PIERRE 1/ 08501X0035 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305558 | MIOS1/ 08502X0003 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305563 | Bernon 1/ 08505X0001 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305564 | Pereyre 1 / 08505X0011 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |
| AQI3305565 | Cotiron 1 / 08505X0015 | | | LE TEICH | B06.10Z | Activité terminée | Inventorié |

**LOCALISATION DES SITES POLLUES**



### *II.5.4.2 Les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics*

BASOL accessible sur www.basol.environnement.gouv.fr est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfectures et les DREAL.

Tableau de bord des actions de l'administration dans ce domaine, elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Trois sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics sont recensés sur la commune du Teich. Il s'agit des sites suivants :

**BEYNEL MANUSTOCK**
Scierie avec traitement du bois exploité par l'entreprise BEYNEL sur la commune du Teich. Cette installation a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 1955. La cession d'activité du site a été déclarée le 2 octobre 2008. Le site a fait l'objet d'une dépollution et a été réhabilité en secteur d'habitat.

**MANUSTOCK**
Ancienne scierie pratiquant le traitement des bois autorisée par l'arrêté du 17 janvier 1985. A la suite du dépôt de bilan en octobre 1986, la société a été placée en liquidation judiciaire. La ville du Teich achète les terrains en 1990 puis les revend à la SA HLM L'HABITATION ECONOMIQUE en 1995. Le site couvre une superficie de 2,2 ha et se situe dans une zone résidentielle dans l'agglomération du Teich. Le site a été dépollué et a fait l'objet d'une reconversion en secteur d'habitat.

**SIBA**
Ancien site de stockage de boues urbaines situé à proximité du bassin de rétention des eaux usées de la canalisation de refoulement du SIBA. Par arrêté préfectoral du 14/06/1984, le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) a été autorisé à exploiter sur la commune de LE TEICH au lieu-dit "Landes de la Berle de Tchan" un stockage de boues urbaines.
Les dépôts ont cessé à la date du 02/06/2000 selon le rapport de cessation d'activité.
La mise à l'arrêt définitif du site a été notifié le 22/07/2003.
Le mémoire relatif à la remise en état du site a été communiqué le 03/01/2008.

## *II-5.5 DECHETS*

### *II.5.5.1 L'organisation administrative*

La Commune du Teich est concernée par le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des Déchets de l'Assainissement qui a été approuvé le 26 Octobre 2007.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) est compétente en matière de gestion des ordures ménagères.

### *II.5.5.2 Les équipements et modes de collecte des déchets*

La commune est dotée d'une collecte sélective (un passage par semaine pour les ordures ménagères (2 passages durant l'été) et pour le tri sélectif, un passage par semaine pour les déchets verts).

A noter l'existence sur la commune du Teich d'un Centre de Valorisation des déchets situé à Graulin et dédié à la valorisation et au traitement de déchets non dangereux et aux activités multiples et complémentaires.

Il est conçu en cinq zones d'activités :

- ✓ une zone d'accueil dédiée à la réception, au contrôle et à l'orientation des déchets sur le centre. Elle est composée d'un poste d'accueil, d'un pont bascule et d'une aire de contrôle permettant de vérifier la qualité des apports.
- ✓ une zone de valorisation biologique comprenant : une plateforme de compostage,
- ✓ une aire de traitement des refus de compostage destinés à une valorisation énergétique, une aire de stockage pour le compost,
- ✓ une zone de valorisation du bois dédiée à la réception et à la valorisation du bois issus des déchèteries et des apports des professionnels,
- ✓ une déchèterie dédiée à l'usage des professionnels et des artisans locaux, une zone de stockage de déchets inertes d'une surface de 5,6 ha.

La déchèterie professionnelle du centre de valorisation est ouverte aux professionnels de la COBAS pour déposer les déchets séparément afin de les valoriser ensuite dans les filières adaptées.

Enfin, la commune du Teich dispose de plusieurs équipements de la COBAS :

- ✓ d'une déchetterie pour les particuliers
- ✓ d'un service de ramassage des encombrants au porte à porte
- ✓ le tri du verre en apport volontaire

### *II.5.5.3 La maitrise de la production des déchets*

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME[1], qui sont de 1 kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune du Teich est actuellement de 3 212 000 kg soit 3 212 tonnes/an environ (sur la base de 8 800 habitants en 2022), majorée en période estivale par la production liée à l'activité touristique.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles, va entrainer une augmentation significative de la production de déchets.

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- ✓ par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...)
- ✓ une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme au Teich.

Le compostage d'initiative individuelle peut être également soutenue par une action publique ; le PLU peut également prévoir des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme des zones AU afin de mettre en œuvre une organisation collective.

[1] Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

## *II-5.6 BRUIT*

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Ces dispositions concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores, troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes, l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle et de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores.

Dans les projets ultérieurs de la commune, il est préférable de prendre en considération l'implantation d'activités pouvant générer des nuisances.

Les principales sources de nuisances sonores sur Le Teich concernent les infrastructures de transport terrestre (A660, RD et voie ferrée).

La loi du 31 Décembre 1992 a modifié les conditions de délimitation des secteurs affectés par le bruit. En application de cette nouvelle réglementation, un classement sonore des voies départementales de la Gironde a été initié et a fait l'objet d'une consultation auprès des communes concernées.

Ainsi, l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres de la Gironde a classé certaines voies en catégorie 3, 4 et 5.

La commune du Teich est concernée par le classement sonore vis-à-vis des voies suivantes :

- La RD 650 classée en catégorie 3 entre Lamothe et le bourg
- La RD 650 classée en catégorie 4 entre le carrefour avec la rue de Nezer et Gujan-Mestras
- La RD 650E1 classée en catégorie 4
- La RD 260 et la rue de Nezer classées en catégorie 5

Dès lors, les constructeurs doivent prendre en compte des prescriptions d'isolement acoustique supplémentaires pour la construction de bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. La largeur est de 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4 et 10m pour la catégorie 5.

Les textes déterminant l'isolation acoustique des constructions vis-à-vis du bruit des transports terrestres sont les suivants :

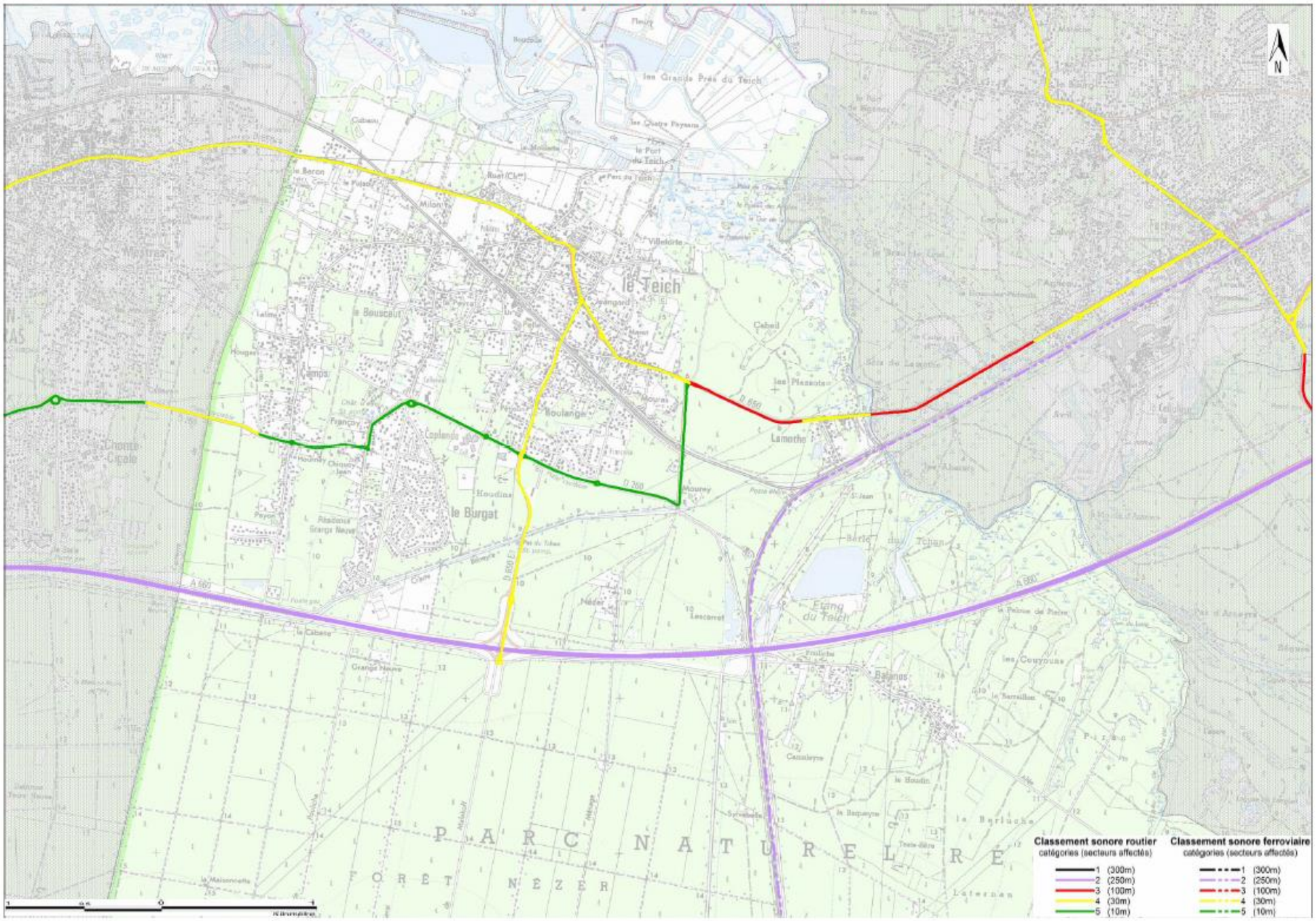
- pour les bâtiments à usage d'habitation : selon les dispositions du titre II de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêtés des 23 juillet 2013 et 3 septembre 2013 ;
- pour les bâtiments d'enseignement : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dont l'article 7 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique ;
- pour les bâtiments de santé : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, dont l'article 7 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique ;
- pour les hôtels : selon les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, dont l'article 5 renvoie à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (articles 5 et suivants) pour le calcul de l'isolation phonique.

'RÉFET DE LA GIRONDE

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

# Commune de LE TEICH

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



## II.6. RISQUES MAJEURS

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols.

Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

### *II-6.1 LE RISQUE FEU DE FORET*

Avec un territoire couvert à plus de 86 % par la forêt de pins maritimes, la commune du Teich est concernée par le risque feu de forêt. Le massif des landes girondines exploité pour son bois, constitue une forte valeur économique, raison pour laquelle la gestion préventive du risque feu de forêt constitue un enjeu indéniable à l'échelle du département.

Face aux enjeux humains, économiques et environnementaux, la mise en place de moyens de prévention renforcés et d'une lutte active efficace est devenue un facteur indispensable. Ainsi, les associations de DFCI jouent un rôle important dans la prévention des feux grâces aux divers aménagements réalisés sur l'ensemble du département des Landes : pistes, chemins, guets, pare-feu, points d'eau, signalisation, etc.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde considère que les feux de forêt sont des incendies qui se déclarent et se propagent dans des formations végétales d'une surface minimale d'un hectare.

Ces formations végétales peuvent être des forêts (formations organisées ou spontanées dominées par des arbres et arbustes d'essences forestières diverses) ou des formations subforestières (formations d'arbres feuillus ou de broussailles).

#### *II.6.1.1 Les outils d'aide à la prise en compte du risque feu de forêt*

Concernant le Risque de Feu de Forêt, le Plan de Prévention des Risques (PPRIF) prescrit 01/10/2004 est, au moment de la révision du PLU, en cours d'élaboration.

Il devra permettre d'identifier la nature et les zones d'aléas et d'établir en fonction de celles-ci un règlement qui précisera les conditions de constructibilité ou non des terrains concernés par le risque.

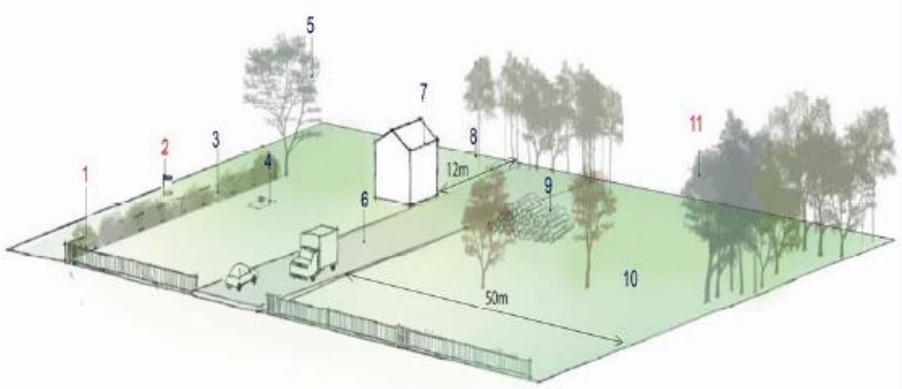
Dans l'attente de sa mise en œuvre, la commune devra prendre en compte le « Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des landes de Gascogne ».

Ce document détermine des dispositions obligatoires et recommandées par la gestion du risque.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2005, la commune du Teich est concernée par le risque feux de forêt. Ce risque est qualifié de "moyen" sur la commune par l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde d'avril 2009.

Le PLU devra se référer au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies approuvés par arrêté interpréfectoral du 20 avril 2016.

Mesures de prévention du risque incendie de forêt




En rouge : disposition obligatoire
En bleu : disposition recommandée

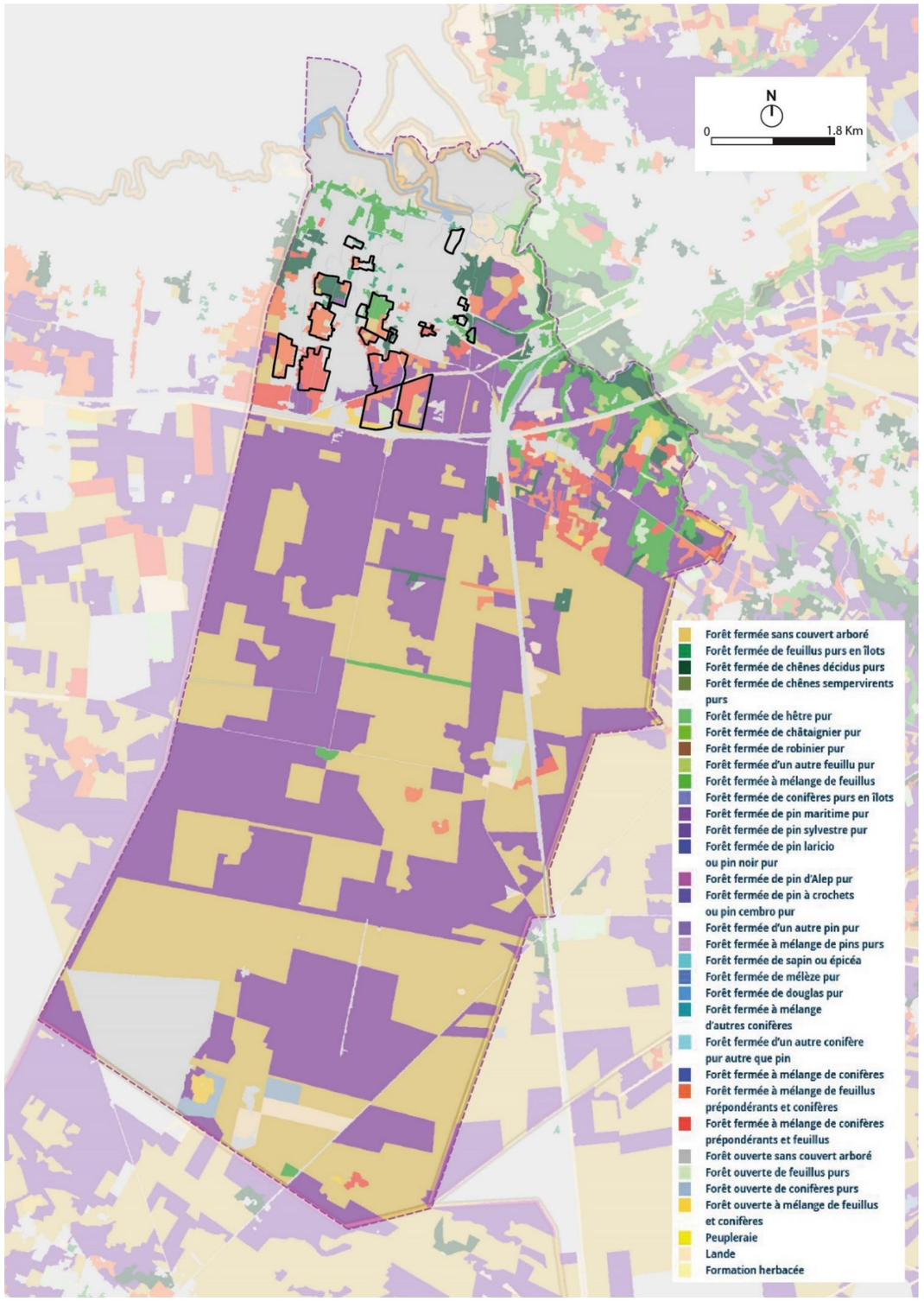
1 Clôture ou fossé : points de passage pour accès à la forêt des véhicules de lutte (tous les 500 m maximum)
2 Point d'eau normalisé
3 Haies : pas de végétaux secs
4 Barbecue sur une surface plane, non inflammable (4 m²)
5 Feuillage à une distance minimale de 10 m des constructions
6 Voie d'accès avec croisement possible (largeur 6 m)
7 Gouttière régulièrement curée
8 Espace non constructible engazonné ou planté de feuillus ne gênant pas le passage des véhicules de secours
9 Stock de bois et cuve de produits inflammables à 10 m minimum des constructions
10 Pelouse régulièrement tondue
11 Débroussaillement obligatoire (50 m autour des bâtiments et 10 m de part et d'autre de la voie)

*Ce schéma n'est pas exhaustif, il convient de se reporter aux réglementations spécifiques.*

### *II.6.1.2 Le risque feu de forêt sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan*

Le report des zones AU encore disponibles dans le PLU opposable sur la cartographie des espaces forestiers indique la présence d'un risque feu de forêt qui devra être pris en compte dans les modalités d'aménagement.

**CARTE DES ESPACES FORESTIERS**

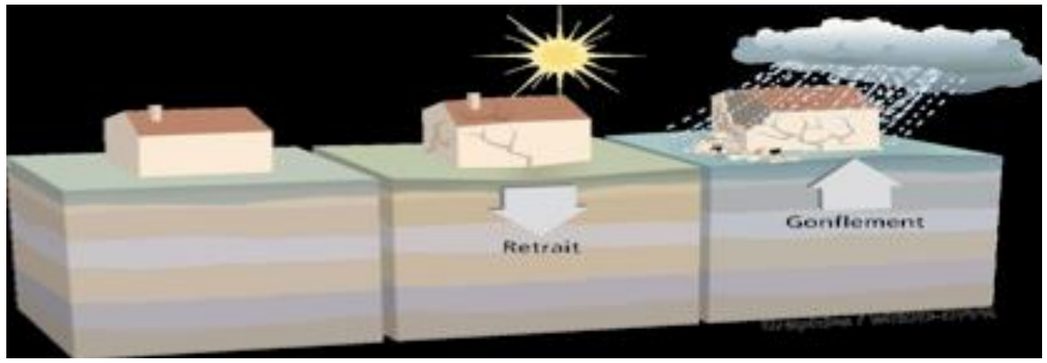


## *II-6.2 LE RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES*

La présence d'argiles sur le commun induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

### ➢ *Nature du phénomène*

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.




En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

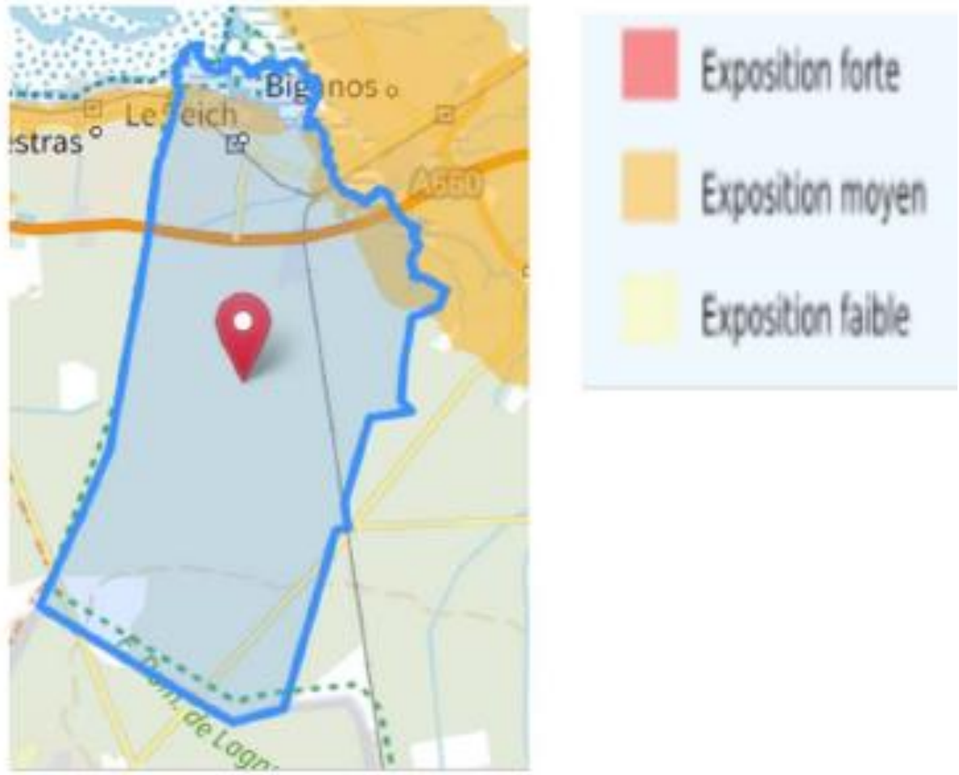
### ➢ *Evaluation du risque sur Le Teich*

*CARTE DE L'ALEA GONFLEMENT/RETRAIT DES ARGILES ci-après*

Sur la commune du Teich, le risque retrait-gonflement des sols argileux est évalué à un niveau d'aléa nul sur la quasi-totalité de la commune à faible sur certaines parties en bordure du réseau hydrographique.

La carte page suivante extraite du site www.argiles.fr présente la répartition des zone d'aléa et le positionnement des zones AU encore disponibles dans le PLU opposable; seule la zone de Hillot est concernée par un aléa de niveau faible.

**CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**




*Source : www.georisques.gouv.fr*

### *II-6.3 LE RISQUE SISMIQUE*

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à l'autre. La politique française de gestion de ce risque s'appuie sur la prévention, information du citoyen, normes de construction, connaissance du risque, surveillance et préparation des secours.

Les décrets sismiques parus en Octobre 2010 sont applicables depuis le 1er Mai 2011 ; la commune du Teich est classée en zone 1 de très faible sismicité.

### *II-6.4 LE RISQUE TEMPETE*

Les zones côtières européennes peuvent être touchées par de violentes tempêtes car elles se situent sur la trajectoire d'une grande partie des perturbations atmosphériques véhiculées par le courant du Gulf Stream.

Selon météo France, une quinzaine de tempêtes touchent la France chaque année, et une sur dix peut être qualifiée de forte (un épisode est qualifié de «forte tempête» si au moins 20 % des stations enregistrent un vent maximal instantané quotidien supérieur à 100 km/h).

Ainsi bien que le risque tempête soit signalé (DCS) plus particulièrement pour les communes littorales, l'ensemble des communes rétro-littorales peut être soumises à ce phénomène aléatoire.

## *II-6.5 LE RISQUE REMONTEE DE NAPPE*

### ➢ *Description du phénomène :*

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- ✓ les précipitations sont les plus importantes,
- ✓ la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- ✓ la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle «battement de la nappe» la variation de son niveau au cours de l'année.

Si dans ce contexte, des événements pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Conditions favorisant le déclenchement du phénomène de remontées de nappe :

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices, donc d'espaces vides entre leurs grains ou leurs fissures. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstice, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

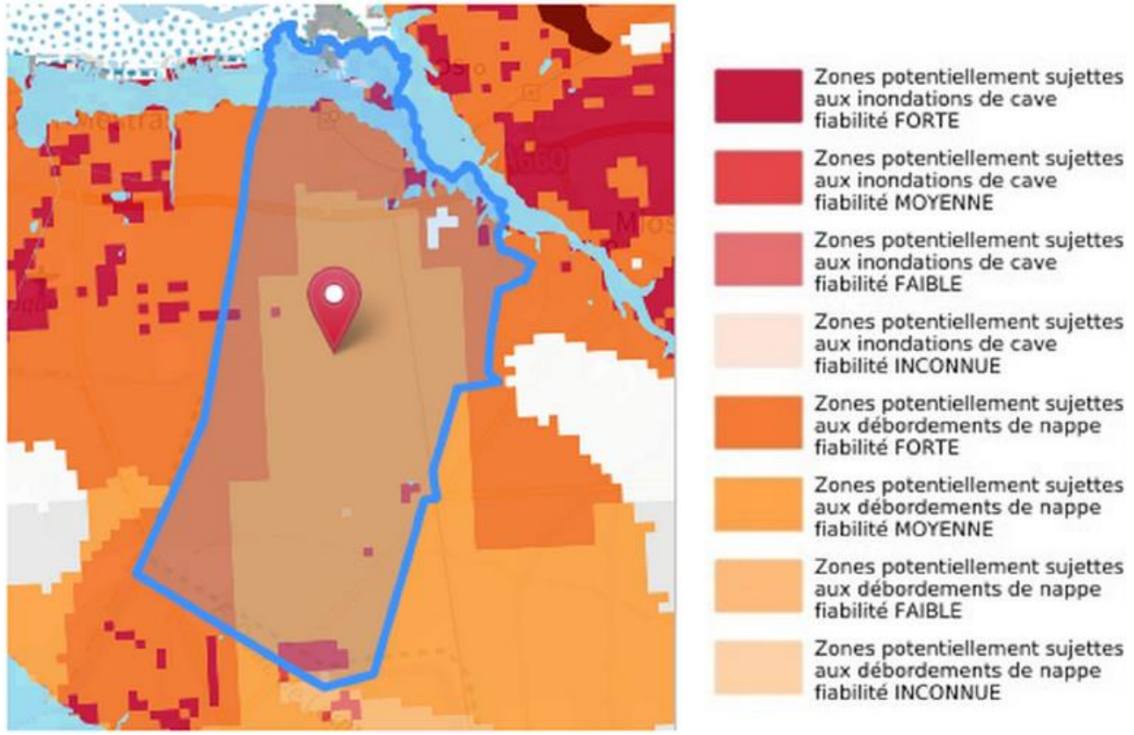
Les graviers et sables grossiers bien calibrés sont les formations aquifères qui possèdent le plus fort pourcentage de vides (souvent de l'ordre de 15 à 20 %) ; le phénomène de remontées de nappes est favorisé dans les substrats dont le pourcentage de vides est faible.

### ➢ *Le phénomène sur Le Teich et sur les zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU*

*CARTE REMONTEE DE NAPPE ci-après*

La carte ci-contre indique pour la commune du Teich une progression de la sensibilité au phénomène de remontée de la nappe au fur et à mesure de la proximité du Bassin d'Arcachon et du delta de la Leyre, au bord desquels la nappe devient sub-affleurante. Ce phénomène est étroitement lié au phénomène d'inondation décrit au § II-2-6 LA GESTION HYDRAULIQUE.

**CARTE DU RISQUE REMONTEE DE NAPPE**




*Source : georisques.fr*

## *II-6.6 LE RISQUE SUBMERSION MARINE*

Un Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine a été prescrit le 10 novembre 2010.

Le Prévention des Risques inondation par submersion marine a été approuvé par arrêté prefectoral le 19 avril 2019.

Ce document a été prescrit dans la mesure où les deux dernières tempêtes majeures (1999 et 2009) ont engendré une augmentation sensible du niveau d'eau dans le bassin sous l'action conjuguée des coefficients de marée (surtout pour 1999), du vent et de la houle, ce qui a conduit à une submersion partielle du littoral, notamment à Arcachon, dans le secteur du front de mer vers la promenade (inondation du passage souterrain et des restaurants et commerces de front de mer).

Ce document a été réalisé dans le cadre d'une vaste politique nationale initiée après la tempête Xynthia qui a submergé de façon notable un grand nombre de communes du littoral atlantique, essentiellement en raison de constructions situées en zone inondable (et souvent en dessous du niveau de la mer).

Ainsi, les travaux et les constructions situées en front de mer devront tenir compte des obligations engendrées par le Prévention des Risques inondation par submersion marine.

Le PPR approuvé doit être annexé au PLU conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme dans un délai de trois mois à compter de son approbation. À défaut, le préfet peut y procéder d'office.

Il vaut alors servitude d'utilité publique et est opposable à toute personne publique ou privée.

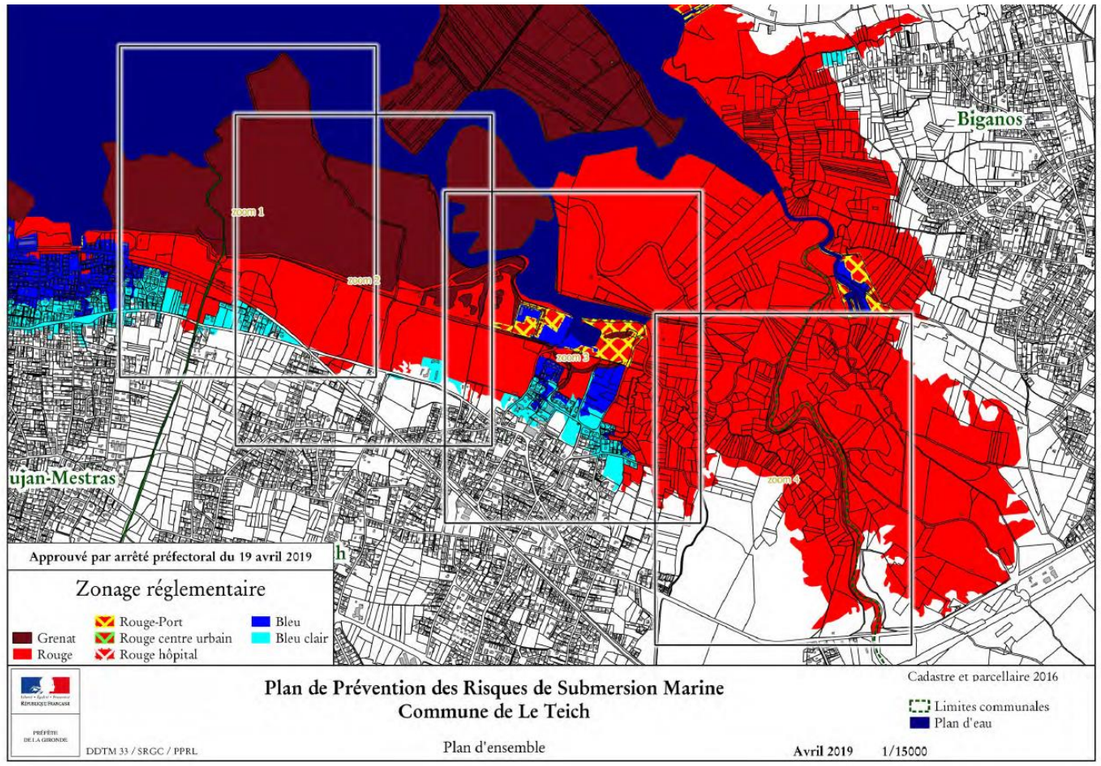
La partie réglementaire du dossier est composée :

- d'un arrêté d'approbation signé par le Préfet du département ;
- d'une note de présentation ayant pour fonction d'expliquer et de justifier la démarche du PPR et son contenu ;
- d'un zonage réglementaire traduisant de façon cartographique les principes réglementaires issus de l'évaluation des risques et de la concertation ;
- d'un règlement précisant les règles qui s'appliquent dans chacune des zones pour les projets à venir ou les occupations du sol déjà existantes ;
- d'un jeu de cartes précisant les cotes de seuils prescrites pour la réalisation des projets.

Le dossier est complété d'éléments informatifs et d'annexes utiles à la compréhension d l'élaboration du PPR ou du dossier en lui-même.

Cette partie informative annexée au dossier réglementaire est composée :

- des jeux de cartes des différents aléas en fonction des divers scénarios liés aux éventuels comportements des ouvrages de protection contre les inondations et notamment du scénario obligatoire mais informatif sans ouvrage de protection ;
- des cartes d'enjeux.

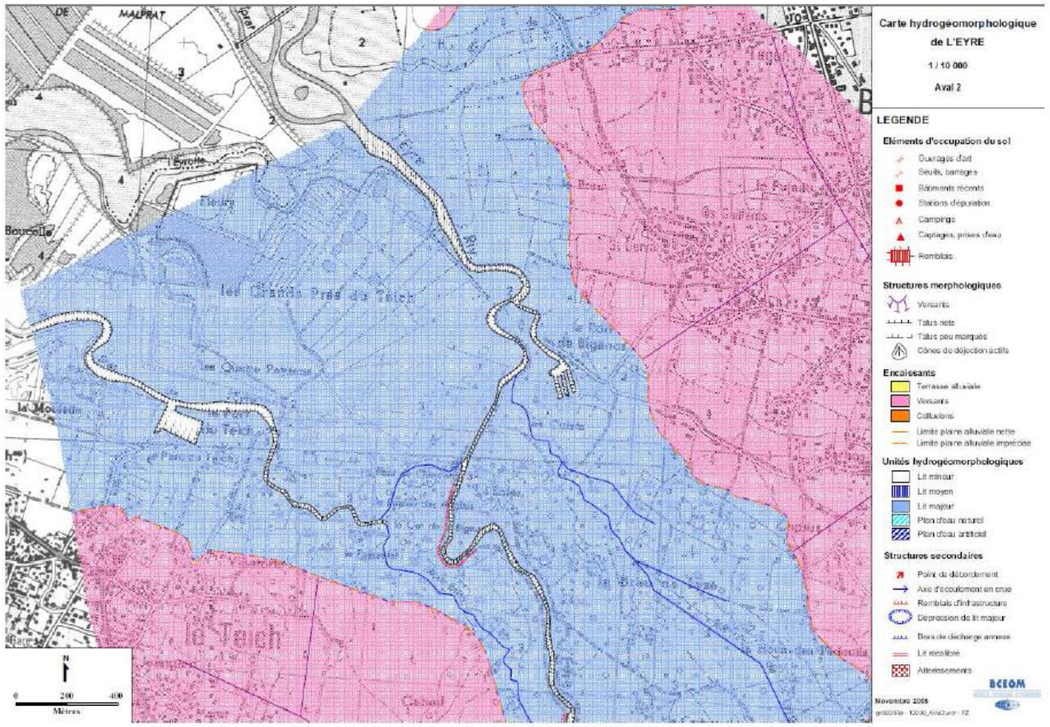


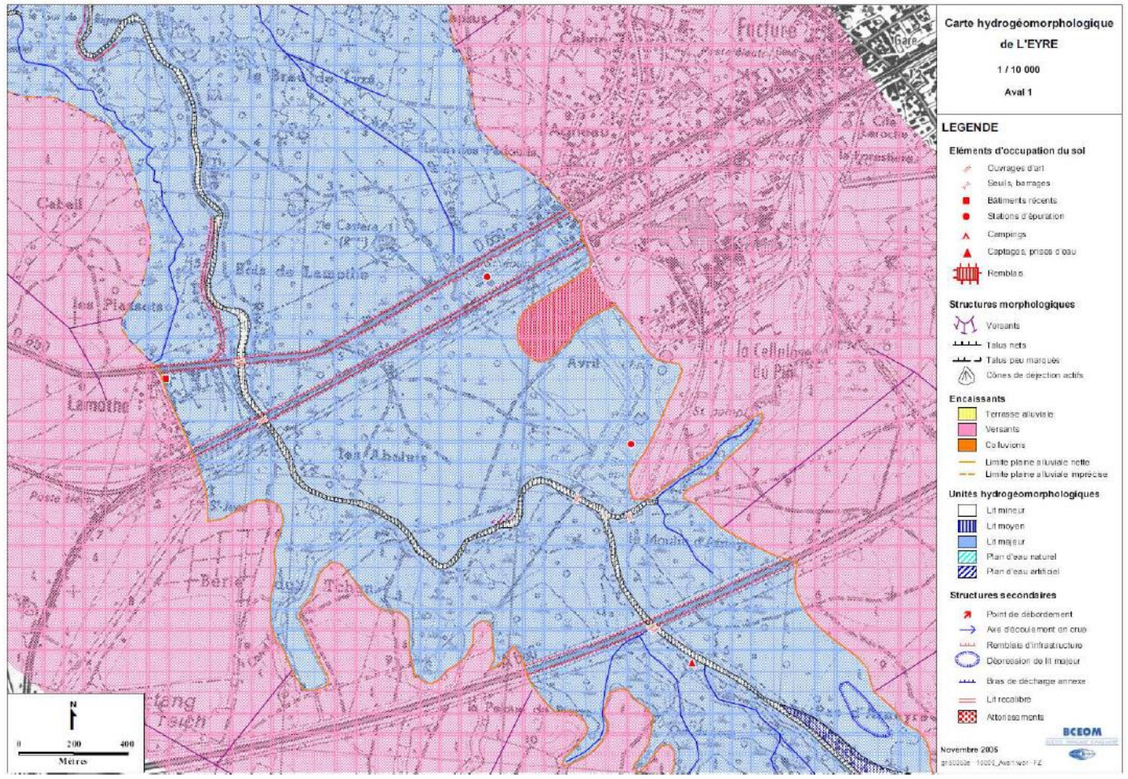
## *II-6.7 LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU ET PAR RUISSELLEMENT*

La zone inondable de la Leyre a fait l'objet d'un atlas en 2005.

Une cartographie hydrogéomorphologique de la zone inondable par ce cours d'eau a alors été réalisée.

Les cartes suivantes ainsi que les extraits du rapport d'étude qui suivent, précisent la vulnérabilité du territoire de la commune à ce risque.




Le lit majeur de la Leyre se traduit par un delta où l'on observe une double influence sur la plaine alluviale : la marée et les inondations liées aux cours d'eau. Ceci explique donc la largeur du lit majeur qui peut atteindre 2 kilomètres par endroits, ainsi que la présence de nombreuses zones hydromorphes de types marais.

L'activité érosive est moins soutenue et fait davantage place à des zones d'accumulation de sable provenant de l'amont.

Les enjeux sur ce secteur sont multiples. Une habitation est présente en lit majeur à Villetorte, dix à Lamothe (entre le remblai SNCF et celui de la D650), ...

Celles-ci sont vulnérables aux crues de L'Eyre

D'autres enjeux, matériels, sont également concernés par les crues de la Leyre : le parc du Teich (quelques constructions, un parking).

## II-6.8 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### ➢ Description des risques technologiques

Les risques technologiques sont, contrairement aux risques naturels, exclusivement une résultante de l'activité humaine. Ils possèdent deux origines potentielles : les activités industrielles et le transport de matières dangereuses ; la commune du Teich n'est concernée que par le risque transport de matières dangereuses (TMD).

Le risque de transport de marchandises dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens, et/ou l'environnement.

La commune du Teich est concernée par ce risque au niveau des nombreuses routes départementales qui convergent en étoile et traversent le bourg (RD 650 RD 650E1, RD 260). En effet, ces voies de transit, structurantes dans les déplacements du territoire communautaire, ne sont pas à l'abri d'un accident impliquant un véhicule transportant des matières toxiques et explosives. Ce risque d'accident peut non seulement mettre en jeu la vie des citoyens mais aussi causer des sources de pollutions pour l'environnement au niveau des crastes et fossés ou points de collecte des eaux situés à proximité.

La commune du Teich est également concerné par la traversée de canalisations de gaz. Il s'agit des canalisations suivantes :

- CANALISATION DN 080 MIOS FACTURE-LE TEICH (en cours de mise en arrêt définition)
- CANALISATION DN 080 MIOS LE TEICH-LA TESTE
- CANALISATION DN 150 MIOS FACTURE-LE TEICH
- CANALISATION DN 150 MIOS FACTURE-LE TEICH ZI
- CANALISATION DN 200 MIOS FACTURE-LA TESTE ZI

Leur passage est signalé par des panneaux placés sur leur tracé, les habitations concernées par la traversée sont identifiées par la société.

### ➢ Les risques technologiques sur les zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

Parmi les zones AU encore disponibles dans le PLU opposable seules les zones 1AUY et 2AUY de Houdins, longées par l'A660, sont susceptibles d'être concernées par le risque de canalisations de gaz.

## II-6.9 SYNTHESE DES RISQUES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA REVISION DU PLU

Parmi les risques exposés ci-avant, deux risques pèsent plus particulièrement sur les zones AU encore disponibles dans le PLU opposable :

- un aléa fort feu de forêt sur toutes les zones AU encore disponibles dans le PLU opposable ;
- une forte sensibilité au phénomène de remontée de nappe.

**Les risques majeurs qui pèsent sur la commune du Teich relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'aléa feu de forêt et à l'inondation par remontée de nappe, qui constituent un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation, mais qui peuvent être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.**

# II.7. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE

## *II-7.1 LE SYSTEME PAYSAGER DU TERRITOIRE : UNE SITUATION UNIQUE AUX PORTES DU BASSIN D'ARCACHON*

La naissance du Bassin d'Arcachon, la commune du Teich se place à la rencontre des paysages de la « côte ostréicole de La Teste au Teich », et en limite de l'unité paysagère du « delta de la Leyre » (cf. Atlas des paysages de la Gironde).

Le Teich témoigne ainsi d'une identité paysagère unique, lié au caractère naturel du Delta de la Leyre.

Au-delà des paysages du littoral, constitués par un rivage morcelé entre terre et mer, le territoire est marqué par la fusion de trois types de paysages :

- **les paysages de prairies et berges à proximité du Delta de la Leyre**
- **les paysages urbanisés,**
- **les paysages du plateau forestier**

Ces entités se succèdent du nord au sud : le noyau urbain, niché au plus près du delta est irrigué par le réseau viaire rejoignant la côte Atlantique, formatant au passage un tissu bâti à l'aspect diffus.

En s'éloignant du delta de la Leyre, les prairies cadrées par des haies bocagères cèdent rapidement la place à la forêt.

L'ensemble compose des paysages intimistes et d'aspect naturel, constituant un cadre de vie attractif.

Ainsi, la situation géographique du Teich justifie bien **un « enjeu paysager départemental majeur » (PAC) :**

- proximité du Lac de Sanguinet
- proximité de la ville balnéaire d'Arcachon
- proximité de nombreux éléments et secteurs patrimoniaux importants et reconnus au-delà du territoire national

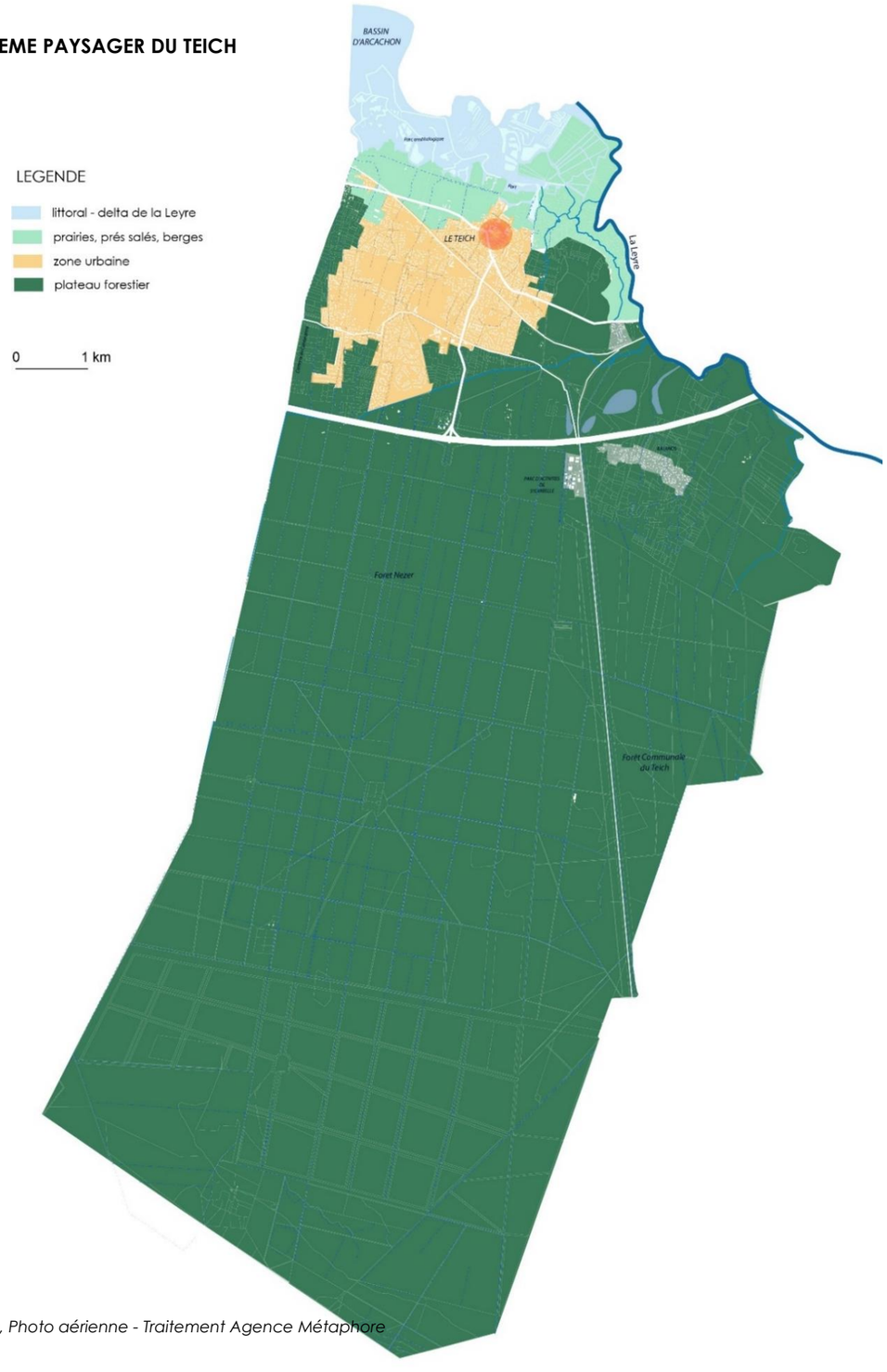
Les paysages du Bassin d'Arcachon sont en effet soumis à de nombreuses dynamiques et sont le reflet d'un équilibre fragile, à consolider, entre les composantes naturelles « la terre, la forêt, l'eau » et les composantes humaines « habiter, travailler, se déplacer... ».

Les principaux enjeux paysagers induits par le développement urbain et l'attractivité touristique seront donc traités ci-après à l'échelle des zones AU, en considérant un objectif de confortement des caractères locaux :

- préservation et valorisation du caractère patrimonial global du delta de la Leyre (écosystème, ressource et cadre de vie)
- préservation et valorisation des boisements, (coupures d'urbanisations naturelles) et des prairies (espaces ouverts et perméabilités du front urbain)
- renouvellement des territoires urbains existants : confortement de l'écrin forestier, densification du centre-ville et des hameaux en valorisant le concept de « Ville Nature », qualité des entrées de ville…
- promotion de nouvelles formes d'habitat (villa ou hameau forestier, bâti sur pilotis...)

***Vue aérienne des abords du delta – Source : Parc Naturel des Landes de Gascogne***

**CARTE : LE SYSTEME PAYSAGER DU TEICH**




*Source : Carte IGN, Photo aérienne - Traitement Agence Métaphore*

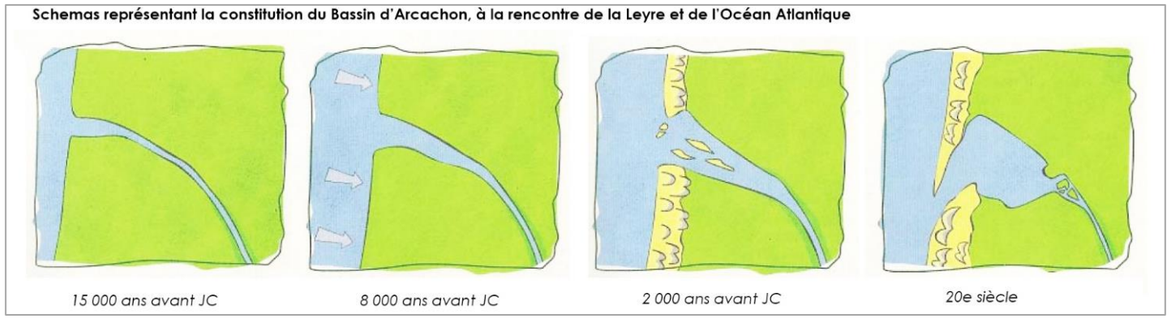
## *II-7.2 LES PAYSAGES DE PRAIRIES ET DE BERGES A PROXIMITE DU DELTA*

### ➢ Une géographie particulière, une richesse paysagère et naturelle

Le Delta de la Leyre, d'une superficie totale de 5175 hectares, est formé par l'ouverture de la Leyre sur le bassin d'Arcachon : l'eau douce de la Leyre se mêle ainsi à l'eau salée du bassin, au gré des marées. Il constitue la principale facette "naturelle" du littoral[6] et présente une grande diversité de micro-milieux, qui s'organisent en fonction des gradients d'eau et de sel.

Les paysages se caractérisent par des échanges incessants entre la terre et l'eau, douce ou saumâtre, mais également par une occupation humaine inévitable et relativement récente.

**Schemas représentant la constitution du Bassin d'Arcachon, à la rencontre de la Leyre et de l'Océan Atlantique**




*Sources : Journée «Sensibilisation aux paysages du Delta de la Leyre»- 14 juin 2012 - Gironde - Julien Laborde & Anne Poirier Paysagistes DPLG*

**A l'interface immédiate du bassin et de la Leyre, différents types de paysages sont aujourd'hui observables, avec des limites plus ou moins franches.** Par sa géographie unique, le delta forme une mosaïque d'espaces où se juxtaposent des parties « stables » et des parties « mouvantes » soumises à la dynamique des marées.

Trois ensembles se caractérisent :

- pour les parties « stables », les **domaines endigués,** sont constitués des prés salés et des marais maritimes, et les échanges entre eau fluviale et eau marine y sont contrôlés par un système d'écluses. Ces paysages ouverts, morceaux de terres fragmentés par des lagunes saumâtres aux couleurs changeantes sont colonisées ponctuellement par une végétations basse adaptée (**salicornes,** ).

- les zones « instables, **non-endiguées**, s'étirant de la basse vallée de la Leyre à la partie sud du bras du Teich et jusqu'au port du Teich, sont composées de roselières et de fourrés, de prairies humides à mésophiles drainées, de forêt alluviale ou de boisement mixte. En s'éloignant du bassin, les paysages se ferment, laissant la place à des espaces boisés d'origine clairement artificielle (anciennes plantations de résineux) ou plus spontanée (ripisylves). Le parcours de la Leyre est en particulier souligné d'une « foret galerie », bien perceptible dans la pinède du plateau landais : chênes, saules, aulnes, fougères…forment un couloir écologique et un repère paysager majeurs.

***- les prairies et la frange urbaine :*** plus à l'intérieur des terres, le paysage est toujours composite, avec ici une structure bocagère marquée. Les prairies pâturées, cernées de haies champêtre (chênes,….) gardent à distance la ville qui s'installe entre forêt et littoral maritime en entretenant un rapport complexe avec son environnement naturel.

[6] *Programme Collectif de Gestion pour le Delta de la Leyre (PCG Delta) Résumé non technique « Etat des lieux » - Février 2016*

➢ **Une anthropisation perceptible, un patrimoine paysager et culturel sensible**

Le delta a connu une première étape d'aménagement au XVIIIème siècle. Les endiguements avaient pour but de mettre valeur ce territoire par l'exploitation de marais salants puis de réservoirs pour l'élevage du poisson. L'ancien domaine de Fleury témoigne de cette économie locale tournée vers la saliculture et la pisciculture extensive.

Aujourd'hui le delta de la Leyre concentre de multiples pratiques alimentant les dynamiques des paysages locaux : pisciculture extensive, mais également élevage, chasse, loisir et tourisme, urbanisation, et traduisant un équilibre fragile entre valorisation et protection du cadre naturel, croissance urbaine.

Ce territoire constitue un patrimoine naturel qui compte parmi les plus riches écosystèmes du sud-ouest de la France, et une halte majeure pour les oiseaux migrateurs à l'échelle européenne.

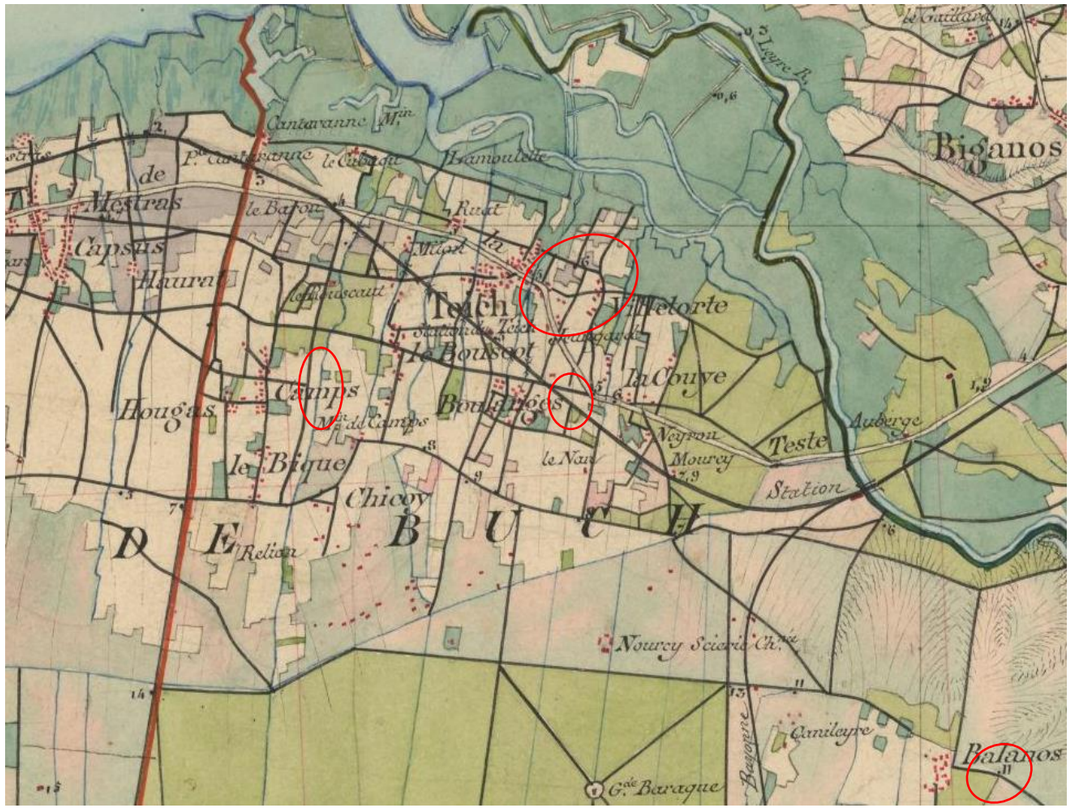
En prenant sa source dans les Landes, le bassin versant de la Leyre draine le plateau des landes de Gascogne, et présente un important apport en eau douce pour le bassin, contribuant ainsi fortement à son équilibre biologique. La Leyre prend donc part également dans sa fonction économique majeure (vocation ostréicole et touristique). D'une façon générale, la protection de la continuité des vallées des Leyre est un enjeu que différentes actions et outils de gestion tendent à atteindre : le Schéma de Gestion des Eaux, le Document d'Objectif Natura 2000, une concertation des usagers de la Leyre et un programme d'entretien et de restauration du cours d'eau…

Sous son apparence naturelle, le territoire du Delta est finalement aujourd'hui très entretenu et géré. Les enjeux persistent cependant : préservation des milieux humides et de la richesse biologique, passant en priorité par le maintien de **l'ouverture des milieux et le confortement des boisements naturels**.

***Le delta de la Leyre, au-delà du port, offre un horizon infini, souligné d'une végétation rase longeant les digues, et ponctué de quelques arbres repères.***

***Les prairies paturées, près à chevaux permettent de maintenir des espaces ouverts, et structurent le paysage par la présence de grands chênes et haies de type bocager.***

## *II-7.3 LES PAYSAGES URBANISES*




***Carte Etat-major (1820-1866) – Source Géoportail. Position du centre-bourg historique au bord du delta, de quartiers forestiers.***

L'observation du territoire rend compte de dynamiques différentes de celles du littoral arcachonnais ou de la côte ostréicole, explicables notamment par la situation et la géographie particulière. Au Teich, la présence de prairies, de chênaies au cœur du tissu urbain construit un caractère paysager bien identifiable (« terrien », « bocager », « plus modeste » selon l'Atlas paysager de la Gironde) et justifiant le terme de « ville choisie par la Nature ».

Les infrastructures de transport telle la RD 650 et la ligne de chemin de fer ont initié puis contraint l'urbanisation. Les formes urbaines successives se sont propagées le long de la RD 650 à partir d'un noyau originel. Ensuite, l'horizontalité des sols et le contexte forestier, l'existence de quartiers, ont favorisé l'extension de la ville le long des voies. Ainsi, au-delà du centre-bourg, rassemblant institutions, habitat relativement dense, commerces et équipements, le tissu urbain, récent, est majoritairement constitué d'habitat individuel sous forme diffuse ou organisé au sein d'une juxtaposition de lotissements.

La croissance et le renouvellement urbain de ces espaces au regard de problématiques environnementales et du confortement de l'identité paysagère locale sont multiples :

**- confortement des coupures d'urbanisation.** Les coupures d'urbanisation, outre leur rôle de continuité biologique, permettent de passer d'un quartier à un autre par des ambiances naturelles qui contribuent à valoriser le cadre de vie. En particulier, les ripisylves ou forets galeries jalonnant les fils d'eau (crastes, fossés...) et les grands boisements composent une trame paysagère à l'échelle intercommunale.

- **lisibilité du front urbain et intégration des nouvelles formes urbaines dans le contexte**. Par rapport au rivage du delta, la relation entre le front urbain (à vocation touristique) et le rivage du delta, devra s'intégrer au sein d'horizons ouverts ou cadrés par des trames bocagères anciennes, et minimiser les impacts physiques et visuels sur un environnement « hypersensible ». Par rapport au contexte forestier, il s'agira de veiller au confortement de l'écrin vert des lisières, mettant à distance le développement urbain. L'habitat individuel, en se développant de façon diffuse, crée un morcellement du territoire, une diminution de la taille des parcelles et tend à affaiblir la densité des boisements.

**- confortement du réseau hydrographique au sein du tissu urbain (trame verte et bleue, continuité multifonctionnelles).** Le territoire est sillonné par un réseau hydrographique dense aux abords de la Leyre de son delta. Crastes et fossés traversent la ville du sud vers le Nord, ou vers l'Est, de façon plus ou moins visible.

Ils présentent une grande valeur paysagère et environnementale, caractérisée par la végétation caduque des ripisylves (voire forêt-galerie), participant à la diversification du plateau forestier en contrastant fortement avec le pin maritime.

***Le front urbain au contact du delta de la Leyre : des interactions à maîtriser***

*Les espaces ouverts donnent à voir directement les constructions multicolores en référence aux cabanes ostréicoles.*

*Les chênes plantés en limite de parcelles constituent un cadre intégrant naturellement les constructions.*

***Le centre-bourg : une identité de « ville choisie par la Nature » à affirmer***

*Les alignements de pins parasols qui jalonnent les espaces publics centraux confortent cette image.*

***Le tissu urbain : un cadre de vie attractif, un rythme entre espaces ouverts et fermés à composer***

## *II-7.4 LES PAYSAGES DU PLATEAU FORESTIERS*

Cette entité concerne environ 75% de la surface de la commune, et forme un horizon boisé dont l'omniprésence est renforcée par le caractère persistant du pin qui constitue l'essence majoritaire du massif. Cette forêt de production annonce les prémices du paysage des landes girondines, placé à la pointe nord du vaste triangle du plateau landais. Celui-ci forme le plus grand ensemble paysager du département girondin, et se poursuit au sud sur le département des Landes jusqu'aux abords de l'Adour.

Trois composantes majeures caractérisent ce paysage : la culture du pin maritime, l'horizontalité du relief, les sols sableux.

La dominante végétale confère un aspect « naturel » aux territoires observés. En réalité ceux-ci sont façonnés par l'exploitation du pin maritime, de façon industrielle depuis le 19e siècle. L'aménagement du territoire a alors organisé le paysage actuel, par de grands travaux de plantations nécessitant un drainage artificiel et asséchant la lande.

Sur cette plaine sableuse aux très faibles pentes, où l'eau s'écoule difficilement, se définissent en effet des paysages de landes humides. Ce faciès préexistant à la forêt de pins réapparait à l'occasion des coupes rases et marque une pause dans le cycle de production du Pin maritime, engendrant des enjeux environnementaux non négligeables.

L'impression de monotonie liée à l'hégémonie de la pinède sur la plaine est en réalité marquée par une succession de bois ou de landes, rythmant l'espace par un contraste d'ouvertures et de fermetures. Cette diversité d'ambiances, est liée à la diversité des formes végétales de la strate herbacée à l'étage arboré mais également à l'hydrographie, sous la forme d'un intense réseau de crastes et fossés. En drainant la plaine, ce réseau dessine de nombreux micro-paysages, source de diversité. Malgré les apparences, l'eau est donc bien omniprésente dans ces territoires. Peu perceptible, souvent stagnante, elle prend des formes multiples : lagunes, tourbières, crastes (fossés) et constitue une richesse écologique et paysagère dans les sous-bois.

Dans cet univers forestier, la question des lisières est essentielle : interface entre deux milieux, celles-ci constituent des espaces de transition, une limite physique et visuelle dont le degré de perméabilité et de transparence permet également des variations à l'échelle locale. Souvent constituées de feuillus et d'une strate arbustive développée, il s'agit de corridors biologiques et d'outils paysagers importants, en permettant l'existence de filtres visuels propre à intégrer les lieux de vie.

Ainsi, le développement urbain devra être compatible avec le confortement des ambiances forestières, en s'appuyant sur l'épaisseur des lisières et le respect du réseau hydrographique, élément de diversité et repère paysager intemporel.

Par ailleurs, les zones à vocation économique, disposant de terrains accessibles depuis l'autoroute, et à l'écart des zones d'habitat y trouvent des sites d'implantation favorable. Néanmoins, la contrainte hydraulique et la prise en compte de l'effet « vitrine » constituent des enjeux importants de leur aménagement.

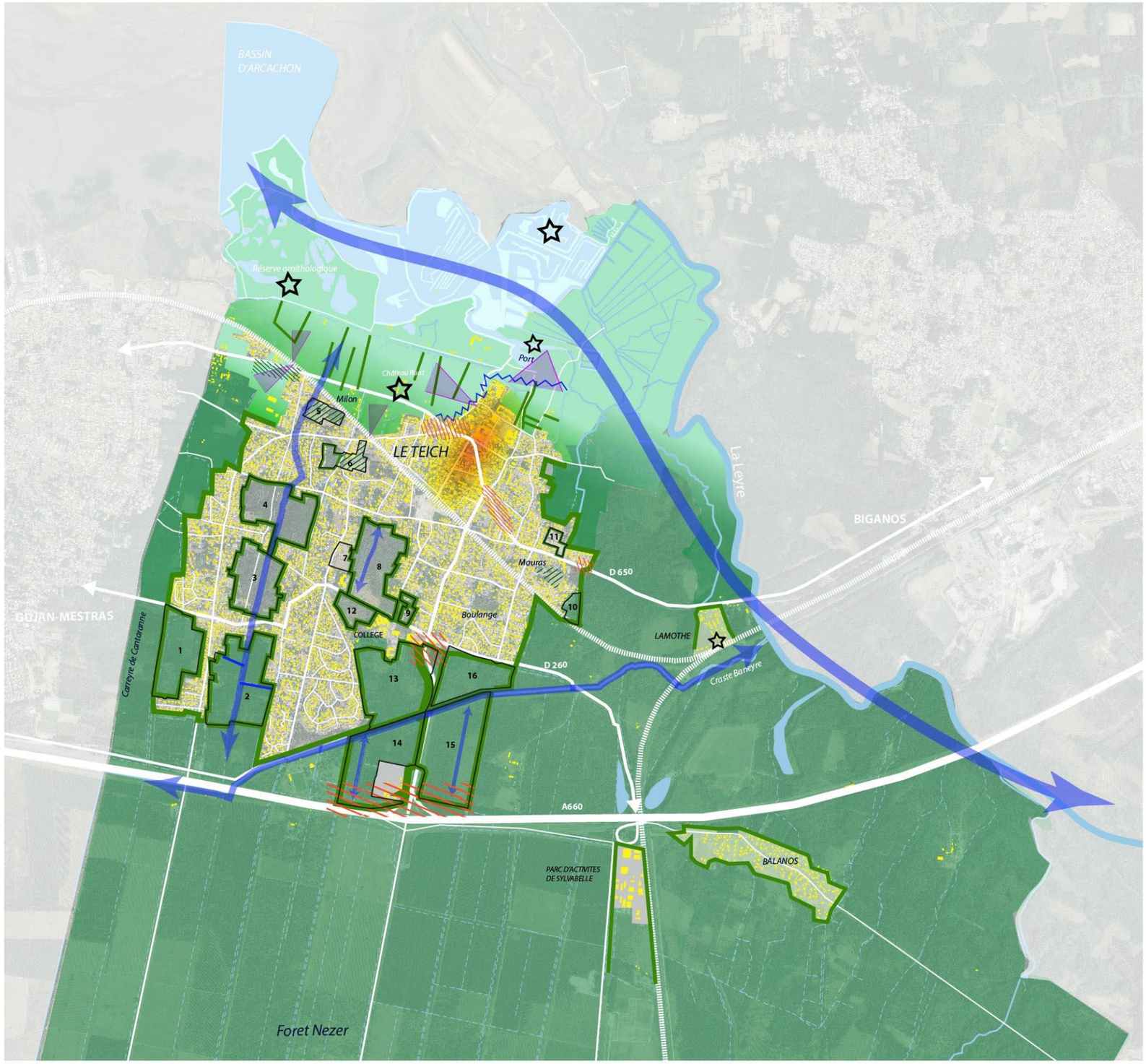
***Les lisières et la trame de l'eau : des structures paysagères à conforter***

***Les zones d'activités : aux portes du territoire, une vitrine à valoriser, des sites à intégrer au contexte***

***Les quartiers : un patrimoine paysager et un cadre de vie qualitatif au creux de la forêt***

***Un habitat éclectique, traditionnel ou contemporain à intégrer aux clairières***

# CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS




LEGENDE

***Unités paysagères***

- littoral - delta de la Leyre
- prairies, prés salés, berges
- zone urbaine
- plateau forestier

***Enjeux***

- Préservation et valorisation des vues éloignées (milieux ouverts), panoramas traduisant l'identité paysagère locale
- Intégration au site du delta : interactions physiques ou visuelles avec l'environnement
- Confortement des continuités écologiques et paysagères du réseau hydrographique
- Valorisation des espaces de respiration
- Confortement des lisières forestières, des structures bocagères : écrin vert, filtres visuels
- Espaces de représentation du centre-bourg : identité «ville nature» à renforcer.
- Valorisation des entrées de ville, seuils du centre-bourg
- Valorisation et préservation du patrimoine

***Repérage des zones AU***

1 - 2AU - Payon - Zones à vocation d'habitat
2 - 2AU - Cap landes / Chicoy Jean - Zones à vocation d'habitat
3 - 2AU - Moulin de Camps - Zones à vocation d'habitat
4 - 1AU - Pins de Camps / Cantelaude - Zones à vocation d'habitat
5 - 1AU - Guignols - Zones à vocation d'habitat
6 - 1AU - Nodin / Le Bouscaut - Zones à vocation d'habitat
7 - 1AU - Bouscaut - Zones à vocation d'habitat
8 - 1AU - Gallevent - Zones à vocation d'habitat
9 - 1AU - Petioun - Zones à vocation d'habitat
10 - 1AU - Mouras - Zones à vocation d'habitat
11 - 1AU - Marot - Zones à vocation d'habitat
12 - 2AUe - Houdins Nord - Zones à vocation d'équipements collectifs
13 - 2AUe - Houdins Ouest - Zones à vocation d'équipements collectifs
14 - 1AUY - Grange Neuve Ouest - Zones à vocation d'activités économiques
15 - 2AUY - Grange Neuve Est - Zones à vocation d'activités économiques
16 - 3AU - Houdins Est - Réserve foncière à très long terme

0 1 km

N

## *II-7.5 LES ENJEUX : CONCILIER CADRE NATUREL ET DEVELOPPEMENT URBAIN*

Ces enjeux se ressentent particulièrement sur certaines zones concernées par l'extension urbaine ou par le développement des activités touristiques liés à la proximité du bassin d'Arcachon.

Il s'agit de considérer les valeurs de l'identité paysagère locale, au regard de divers enjeux liés au souhait et au besoin de *vivre au sein d'un environnement naturel*. L'objectif sera de renforcer, protéger ou valoriser les éléments constitutifs de cette identité.

### ➢ ENJEUX LIÉS À LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU CADRE NATUREL DU DELTA

*** intégrer les activités humaines au cadre naturel :**

Les activités de loisirs et l'hébergement touristique sont insérés au creux des fils d'eau et en arrière-plan de prairies bocagères dont la frange arborée créée un filtre visuel, ce qui permet aujourd'hui encore l'existence d'une rive d'aspect naturel.

Le développement de ces activités devra continuer à se faire en respectant un équilibre, par l'usage de lisières filtrantes et non complètement opaques, s'inspirant de la palette végétale locale :

- lignes hautes : aulnes, saules, frênes, chênes …

- strate arbustive : saules, bourdaine, sureau…

- strate herbacée : carex, joncs, osmonde, iris …

* **mettre en scène ou protéger les interactions physiques ou visuelles avec le littoral** : il s'agit de considérer les espaces, interfaces ou liaisons viaires (routes, chemins doux) permettant d'accéder aux berges ou de les entrevoir. Par leur diversité d'usages, ces lieux de transition supportent des intérêts parfois contradictoires (environnementaux, urbains, touristiques) à concilier

*** continuités écologiques et paysagères du réseau hydrographique à préserver.** Au-delà de la vallée de la Leyre, qui constitue une limite et un sanctuaire reconnu du territoire, le réseau hydrographique fin des crastes et fossés parcourant *le « plateau »* se trouve confronté à l'extension urbaine. Leur faible ampleur les rend fragiles, et leur rôle paysager s'efface. Il s'agit de donner à ce réseau une visibilité plus importante, en ménageant des respirations, des mises à distances, en favorisant l'aménagement de liaisons douces et en adoptant des modes de gestions spécifiques propres à restaurer une biodiversité menacée.

### ➢ ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT URBAIN DU TEICH

*** valoriser les espaces de représentation du centre-bourg :** dans un objectif d'amélioration de l'attractivité et de la qualité du cadre de vie, il s'agit de souligner, mettre en scène l'identité naturelle du Teich. Cela concerne par exemple la qualité des espaces publics du bourg jalonnés d'arbres repères.

*** valoriser le patrimoine paysager et architectural :** promouvoir une qualité architecturale des constructions, se référant aux modèles et matériaux locaux (cabanes ostréicoles, cabanes tchanquées, villas arcachonnaises...) et développer de nouvelles formes urbaines inspirées de ce contexte.

* **valoriser les effets de seuils et de vitrine aux entrées de bourg et de la commune.** Ces lieux d'articulation à la traverse de la commune constituent des enjeux forts en termes d'image, souvent menacés par un risque de banalisation, de dégradation de la qualité paysagère. Là encore, il s'agit d'observer les éléments fondateurs du caractère général de la commune : lisières, présence du végétal, lien à l'eau pour mettre en scène ces espaces et y accueillir des structures propres à développer l'activité économique locale de façon durable.

*** maitriser le renouvellement urbain :** il s'agirait d'encourager l'intensification urbaine des quartiers déjà en place. L'intégration fine dans le tissu boisé préservé et l'inscription dans une charpente paysagère d'ensemble, la préservation des espaces ouverts, des berges et trame de l'eau laissés en circulation publique, le maillage avec les quartiers adjacents constituent des outils de la qualité urbaine.

### ➢ ENJEUX LIES AU CADRE FORESTIER

* **maintenir des coupures d'urbanisation, des espaces de respiration** : la croissance urbaine diffuse a malgré tout permis l'existence d'interstices boisés, de séquences vierges de tout bâti. Ceci contribue à rythmer le territoire communal et ces effets constituent des repères, des éléments forts du cadre de vie. Il convient néanmoins d'adopter des principes de gestion visant à pérenniser ces structures paysagères « vivantes » : maintien des milieux ouverts ou régénération des boisements…

*** préserver les lisières boisées de l'enveloppe urbaine :** l'horizon de la pinède est souvent perceptible en fond de scène des espaces urbanisés. Il s'agirait de conforter cette lisière par des modes de gestion compatibles avec le contexte périurbain, par exemple au moyen de coupes rases intégrées (préservation de frange ou bouquets d'arbres en limite de parcelle).

La maîtrise qualitative des abords de l'A660 est nécessaire : poursuivre le travail de qualité architecturale des zones d'activités, inscription dans une trame paysagère d'ensemble incluant les circulations douces, limitation des secteurs clos sur eux-mêmes et étanche.

## TABLEAU DE SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS PAR ZONES AU DU PLU OPPOSABLE

| INTITULÉ DES ZONES | ENJEUX LIÉS À LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU CADRE NATUREL DU DELTA DE LA LEYRE | | | ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT URBAIN DU TEICH | | | ENJEUX LIÉS AU CADRE FORESTIER |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Intégration au milieu naturel - Interaction physique ou visuelle | Identité du rivage : protection des espaces ouverts, valorisation du patrimoine bâti et culturel | Préservation de la trame bleue et des continuités paysagères | Renforcer le caractère du centre-bourg | Qualité des entrées de ville | Maintien des espaces de respirations | Conforter les lisières |
| **Les zones à vocation habitat :** | | | | | | | |
| 1 - 2AU - Payon | | | | | | | +++ |
| 2 - 2AU - Cap landes / Chicoy Jean | | | +++ | | | | +++ |
| 3 - 2AU - Moulin de Camps - | | | +++ | | | | +++ |
| 4 - 1AU - Pins de Camps / Cantelaude | | | +++ | | | | +++ |
| 5 - 1AU - Guignols | ++ | ++ | +++ | | | ++ | |
| 6 - 1AU - Nodin / Le Bouscaut | + | ++ | | | | ++ | + |
| 7 - 1AU - Bouscaut | | | | | | | + |
| 8 - 1AU - Gallevent | | | ++ | | | | +++ |
| 9 - 1AU - Petioun | | | + | | | | +++ |
| 10 - 1AU - Mouras | | | + | | | + | + |
| 11 - 1AU - Marot | | | + | | | | +++ |
| **Les zones à vocation d'équipements collectifs :** | | | | | | | |
| 12 - 2AUe - Houdins Nord | | | + | | | | +++ |
| 13 - 2AUe - Houdins Ouest | | | ++ | | +++ | | +++ |
| **Les zones à vocation d'activités économiques :** | | | | | | | |
| 14 - 1AUY - Grange Neuve Ouest | | | +++ | | +++ | | +++ |
| 15 - 2AUY - Grange Neuve Est | | | ++ | | +++ | | +++ |
| **Reserve foncière à très long terme** | | | | | | | |
| 16 – 3AU – Houdins Est | | | ++ | | +++ | | +++ |

## II-7.6 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

### ➢ Les lois et les décrets relatifs à l'archéologie

*LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 MODIFIÉE PORTANT RÉGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES*

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.53114 du Code du Patrimoine.

*LA LOI N°2001.44 DU 17 JANVIER 2001 RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE*

Cette loi modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.
Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510.1 et suivants du code du patrimoine instituée par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.
Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont "possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à t'article L.531-14 du Code du Patrimoine ".

*LE DÉCRET N°2004.490 DU 3 JUIN 2004*

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde défi nies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée."

### ➢ Sites archéologiques sur Le Teich

Pour la commune du Teich, le service régional d'archéologie a mentionné les zones suivantes :

1. **Marais du Braouil :**
   Tumulus – Indéterminée ; nécropole – Age du Fer
2. **Voie :**
   Voie - Gallo-romaine
3. **Le Pujeaulet, Pujeau des Anglais :**
   Mottes - Moyen Age
4. **Pouliche :**
   Mobilier - Gallo-romain
5. **Piriac :**
   Mobilier - Gallo-romain
6. **Saint-André :**
   Eglise (ancienne), cimetière – Moyen Age
7. **Château de Ruat :**
   Château (ancien) - Moderne
8. **Lamothe :**
   Vestiges - Gallo-romain
9. **Forêt de Nezer 1 :**
   Tumulus – Indéterminée
10. **Forêt de Nezer 2 :**
    Tumulus ? – Indéterminée
11. **Forêt de Nezer 3 :**
    Tumulus ? – Indéterminée
12. **Forêt de Nezer 4 :**
    Tumulus ? – Indéterminée
13. **Lescarret 1 :**
    Enceinte – Indéterminée
14. **La Prison :**
    Tumulus ? – Indéterminée
15. **Le Trente et Un :**
    Tumulus ? – Indéterminée
16. **Grange Neuve :**
    Tumulus ? – Indéterminée
17. **Lescarret 2 :**
    Enceinte – Indéterminée
18. **Le Vingt-Huit :**
    Tumulus ? – Indéterminée
19. **Malakoff Sud :**
    Tumulus ? – Indéterminée

*Pour mémoire* : Des vestiges néolithiques ont été découverts à l'embouchure de l'Eyre. Ce cours d'eau et la rive présentent un potentiel archéologique important. La nature même du milieu (marais) est particulièrement propice à la conservation d'éléments organiques.

Ces zonages ne constituent qu'un outil de prévention et d'information. Ils ne préjugent en aucun cas de futures fouilles dans ces secteurs.

# III. ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU

## III-1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

Les enjeux ayant été identifiés à l'issue de la partie II, il est nécessaire de vérifier que la traduction des enjeux faite au sein du PLU est cohérente entre toutes les pièces qui composent les documents et que les dispositions prévues sont facilement applicables.

### *III-1.1 LA PRIORITE DONNEE AU RENOUVELLEMENT ET AU CONFORTEMENT DE LA CENTRALITE DE L'AGGLOMERATION TECHOISE, OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT*

Dès les premières réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU, le souhait de la commune a été de prioriser son développement via le confortement de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce choix représente une mesure d'évitement et de réduction globale des incidences sur l'environnement par :

- **La Limitation** de la consommation d'espaces naturels en dehors de l'enveloppe actuelle du bourg, qui limite tout effet de fragmentation du massif forestier.
- **La Préservation** des continuités écologiques identifiées tant à l'échelle supra-communale (SCOT, PNR Landes de Gascogne) qu'à l'échelle communale ;
- **La Limitation** des éventuelles pollutions du milieu aquatique superficiel : l'agglomération teichoise et les secteurs de développement urbain étant raccordées en totalité au réseau d'assainissement collectif ;
- **La Limitation** des émissions de gaz à effet de serre via la limitation des déplacements.

### *III-1.2 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés à la biodiversité et à la Trame Verte et Bleue résultant de la démarche d'évaluation environnementale*

La démarche d'évaluation environnementale a d'abord été guidée par la vision communale des enjeux liés aux milieux naturels. Cette vision a entrainé la mise en place dès la phase PADD d'une **mesure d'évitement et de réduction globale** des incidences potentielles ci-dessous décrite ; mesure traduite et déclinée dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement, OAP) dans un souci de cohérence.

➢ ***Rappel des enjeux liés à la biodiversité à l'échelle communale et incidences potentielles en l'absence de mesures***

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence sur les milieux naturels (habitats et espèces faunistiques et floristiques) :

⇨ Parmi les **incidences directes potentielles** : destruction de la flore et de la faune en présence, destruction des habitats naturels et habitats d'espèces et coupure de corridors écologiques par la fragmentation des milieux et création d'obstacles au déplacement ;

⇨ Parmi les **incidences indirectes potentielles** : la pollution de l'eau et des milieux aquatiques.

Ces incidences notables potentielles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

Sur la commune du Teich, ces incidences potentielles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale le à savoir :

⇨ **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de la Leyre et ses tributaires** : Natura 2000, zones humides du SAGE, classements du SDAGE Adour Garonne (cours d'eau en bon état écologique, réservoir biologique, axe à grands migrateurs...)

⇨ **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés**

➢ ***Des mesures de protection de la biodiversité dans les pièces du PLU***

L'un des fondements de la stratégie communale d'organisation et de développement du territoire est la protection stricte des continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter toute discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.
La volonté générale de limiter l'urbanisation à l'enveloppe agglomérée du bourg en est une réponse globale et sa traduction via des choix de zonage et de règlement est présentée ci-après.

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de la Leyre et ses tributaires : Natura 2000, Zones humides du SAGE, classement du SDAGE Adour Garonne (cours d'eau en bon état écologique, réservoir biologique, axe à grands migrateurs..)** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques »* | <u>Evitement</u> des incidences directes :<br><br>- sur les sites Natura 2000 *« Bassin d'Arcachon et Cap Ferret », « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre » et « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,*<br><br>- sur les zones humides des SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Etangs littoraux Born et Buch **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides<br><br><u>Evitement</u> du cours d'eau de la Leyre classé en « bon état écologique » ; « axe grands migrateurs » et en « réservoir biologique » par le SDAGE AG | Les emprises Natura 2000 ont été classées en **secteur Nli** correspondant *« aux espaces remarquables et caractéristiques délimités au titre de la loi **Littoral** à préserver strictement »*<br><br>➔ **100% des surfaces concernées sont couvertes par le zonage Nli** | *La constructibilité dans le secteur Nli est limitée de façon stricte.*<br>*Seuls sont autorisés :*<br>*- La réalisation de travaux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.*<br>*- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité*<br>*- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces*<br>*- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités, pastorales et forestières,*<br>*- Dans les zones de pêche, de cultures marines et lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones.* | • Affirmer la vocation essentiellement naturelle de ces sites<br><br>• Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire<br><br>• Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ce site<br><br>• Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles<br><br>• Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides |

| rientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>« *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques* » | Réduction de la consommation d'espaces naturels et sylvicoles<br><br>Evitement des secteurs constitutifs des continuités Nord/sud entre les 2 réservoirs de biodiversité que le delta de la Leyre et le Massif des Landes de Gascogne<br><br>Evitement des éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du bourg | Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, zones humides du SAGE, .. sont classés en secteur Nzh, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures, à préserver au sein des espaces urbanisés.<br><br>La matrice forestière, qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée en zone N. | La constructibilité dans le secteur Nzh est également limitée :<br><br>« aux occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels sensibles »<br><br>« aux infrastructures liées aux déplacements doux (chemins de randonnée, pistes cyclables, passerelle, ...) et aux constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à la gestion des eaux pluviales à condition de ne pas porter atteinte au site.<br><br>« aux constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, etc ...) à condition de ne pas porter atteinte au site »<br><br>La constructibilité dans la zone N est limitée à<br>1/ la fonctionnalité sylvicole du massif forestier (constructions nécessaires à l'exploitation forestière) ;<br><br>2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée/annexes ; | Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du massif et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation<br><br>Prendre en compte le rôle de l'activité sylvicole participant à la richesse écologique du massif boisé<br>Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif : (forêt galerie et zones humides associées) |

### *III-1.3 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés à la ressource en eau résultant de la démarche d'évaluation environnementale*

La démarche d'évaluation environnementale a également été guidée par la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, qui a entrainé la mise en place dès la phase PADD de **mesures d'évitement et de réduction globale** des incidences potentielles ci-dessous décrites ; mesures traduites dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

➢ ***Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences potentielles en l'absence de mesures***

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence non négligeable sur la ressource en eau :

⇨ Parmi les **incidences directes potentielles** : Incidence négative directe concernant la **qualité des eaux** superficielles et des eaux souterraines notamment, pollutions engendrées par le projet via la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;

Ces incidences notables potentielles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU ; et plus particulièrement celles à proximité du réseau de crastes et de fossés.
Sur le territoire du Teich, ces incidences potentielles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

⇨ **Enjeu de mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021** concernant les masses d'eau du territoire (objectif de bon état atteint en 2015 pour les masses d'eau souterraines et superficielles). Cela passe notamment par la limitation de la pollution des milieux aquatiques superficiels par une gestion des eaux usées et pluviales adaptée aux contraintes du territoire ;

⇨ **Enjeu de prise en compte des périmètres de protection de captage AEP :** Le Teich est concerné par 2 périmètres à Caplande

➢ ***Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLU.***

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 concernant les masses d'eau du territoire** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br>*« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :*<br>*- en eau (en orientant le développement urbain sur les secteurs raccordables à l'Assainissement Collectif /en veillant à la bonne qualité des rejets des eaux pluviales lors des aménagements urbains) »* | Eviter de générer de nouveaux rejets issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif<br><br>Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation. | Toutes les zones de développement se situent dans la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA en cours de réalisation. | Le raccordement au réseau d'*assainissement collectif* en zone U et AU est obligatoire :<br><br>Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées. | Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques. |
| **Enjeu Prendre en compte les périmètres de protection de captage AEP** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :*<br>*- en eau (en veillant à la bonne qualité des rejets des eaux pluviales lors des aménagements urbains) »* | Eviter la constructibilité aux abords du périmètre de protection des captages de Caplande<br><br>Réduire : Limiter les risques de pollution de la Leyre et du réseau de crastes et de fossés. | . | Le raccordement au réseau d'assainissement collectif en zone U et AU est obligatoire :<br>Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées. | Ne pas exposer l'environnement proche des captages à des pollutions susceptibles de dégrader la qualité des eaux. |

## III-1.4 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés au paysage et au patrimoine résultant de la démarche d'évaluation environnementale

### ➢ Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences potentielles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence non négligeable sur les le paysage et le patrimoine :

- ⇨ Parmi les **incidences directes potentielles** :
  - Incidence négative directe : destruction du couvert forestier en cœur de l'agglomération, participant à l'ambiance identitaire de la commune ;
  - Incidence négative directe : déficit d'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment aux abords des voies de desserte.
- ⇨ Parmi les **incidences indirectes potentielles** :
  - Incidence négative indirecte : banalisation paysagère sous l'effet d'un étirement de l'urbanisation le long des routes.

Sur le territoire du Teich, ces incidences potentielles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- ⇨ **Enjeu de préservation de la matrice forestière de la commune,** qui constitue « la charpente » du paysage communal ;
- ⇨ **Enjeu de respect des limites urbaines existantes de l'agglomération,** qui appelle la limitation de l'étalement urbain ;
- ⇨ **Enjeu de protection du patrimoine bâti attaché au passé rural et forestier de la commune,** qui constitue un socle identitaire bâti et paysager ;

### ➢ Des mesures en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti traduites dans les pièces du PLU :

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu de préservation de la matrice forestière et du caractère « d'archipel » de l'agglomération** | | | | |
| **Principe de développement et de renouvellement urbains :**<br><br>*« Privilégier un développement urbain en épaisseur et une certaine « compacité » des formes urbaines »*<br><br>*« Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration, et contribuer à la préservation de la Trame verte »*<br><br>**Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Respect de la charpente paysagère en archipel liée au réseau hydrographique et à la matrice forestière »* | Compenser : la perte de couvert boisé induit par l'urbanisation, par des mesures d'accompagnement paysagers (dans les OAP).<br><br>Eviter l'étalement urbain le long des voies existantes et privilégier pour les zones de développement urbain stratégiques un mode d'urbanisation en épaisseur à la faveur d'un schéma d'organisation d'ensemble établi à partir d'un réseau de voies nouvelles hiérarchisé. | Reclassement en espace naturel forestier (zone N/Nzh) certains espaces classés constructibles au PLU 2006 (zones de Houdin, Payon, la grande craste).<br><br>Ce reclassement vise à préserver la qualité paysagère et urbaine en entrée de ville, marquer des limites claires à l'enveloppe urbaine et limiter l'étirement urbain en bord de route.<br><br>En zones AU, création de bandes paysagères le long des voies afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, et en limite des zones déjà bâties. | En zone AU :<br><br>- la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 2), rappelé à l'article 2.6.<br><br>- un ratio de 20 % d'espace vert et un coefficient de pleine terre de 75 % sont exigés à l'article 2.6. | Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire. |
| **Enjeu de protection du patrimoine** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Affirmer le caractère de ville-nature du Teich »* | Eviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux | Repérage des éléments bâtis et végétaux au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage. | Articles UC 2-5-12 et UC 2-6-1 : rappel de l'obligation de protection et de mise en valeur des constructions repérées au titre de la loi paysage sur le plan de zonage. | Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire. |

## III-1.5 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés aux risques naturels résultant de la démarche d'évaluation environnementale

➢ ***Rappel des enjeux liés aux risques et incidences potentielles en l'absence de mesures***

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur les risques naturels :

⇨ Parmi les incidences directes potentielles :

- **L'augmentation du nombre de biens et personnes exposés à l'aléa Feu de forêt**

⇨ Parmi les incidences indirectes potentielles :

- **L'aggravation du risque inondation par ruissellement ou submersion marine** liée à l'augmentation des surfaces imperméables induites par l'urbanisation, qui sont responsables, entre autre avec la réduction du réseau des fossés, de la modification du régime d'infiltration des eaux pluviales, lors d'épisodes pluvieux en période hivernale.

Sur le territoire de la commune du Teich, ces incidences potentielles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

⇨ Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de forêt

⇨ Enjeu de gestion hydraulique.

➢ ***Des mesures en faveur de la protection des populations et biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLU***

Concernant l'aléa Feu de forêt, un fondement de la stratégie d'organisation et de développement du territoire souhaité par les élus est **« le maintien des zones de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée »,** qui permet d'optimiser les dispositifs de prévention existants et projetés.

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de forêt** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« prise en compte des risques naturels, notamment l'aléa feu de forêt»* | Eviter : le développement de nouvelles habitations en dehors des enveloppes urbaines existantes dans les zones de quartier excentrées (Lamothe et Balanos) | A l'exception des 2 quartiers de Lamothe et Balanos correctement défendus d'un point de vue de l'incendie, pas de nouvelles zones de développement de l'habitat en dehors de l'enveloppe agglomérée, pourvue en équipements de lutte contre l'incendie.<br><br>Réduction des zones de développement prévues par le PLU 2006 situées dans le prolongement de l'enveloppe agglomérée (zones 2AU de Payon et Houdin, zone 3AU de la grande craste). | En zone N<br>*« Article 2-6-2 : Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. »* | Ne pas exposer de nouvelles populations et biens du risque feux de forêt |

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu de gestion hydraulique** | | | | |
| ***« Prise en compte des risques naturels, notamment :***<br><br>*- De Remontée de nappe phréatique*<br><br>*- De submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en développant les fossés et limitant le débit de fuite, limitant l'imperméabilisation des sols..* | Eviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique<br><br>Compenser l'urbanisation projetée par les dispositions suivantes :<br>- la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues,<br><br>- Les constructions nouvelles dans les zones AU sont autorisées à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques.<br><br>Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie. | Les espaces identifiés dans le zonage d'assainissement pluvial comme revêtant un enjeu de régulation des eaux pluviales, font l'objet d'ER afin que la collectivité les acquiert pour y préserver cette fonctionnalité régulatrice. | Limiter l'imperméabilisation des sols par une emprise au sol des constructions fixées entre 25% et 50 % en zone UC et à 25% en zone AUh1.<br><br>Maintien d'un coefficient de pleine terre de 75% en zone UCp et AUh1.<br><br>En zones AU :<br>Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3-2-7)<br>Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3-2-8). | Ne pas aggraver le risque inondation<br><br>Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation par ruissellement ou submersion<br><br>Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties. |

## III-1.6 Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés aux choix énergétiques, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

➢ ***Rappel des enjeux liés à l'énergie et incidences potentielles en l'absence de mesures***

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence sur la consommation énergétique, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (engendrée par l'augmentation des déplacements motorisés notamment), et à terme sur le changement climatique. Bien que cet enjeu relève majoritairement de démarches à l'échelle plus large comme celle du SCOT ou celle de la région (SRCAE), les enjeux identifiés à l'échelle communale sont les suivants :

⇨ **Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables** ;

⇨ **Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements**.

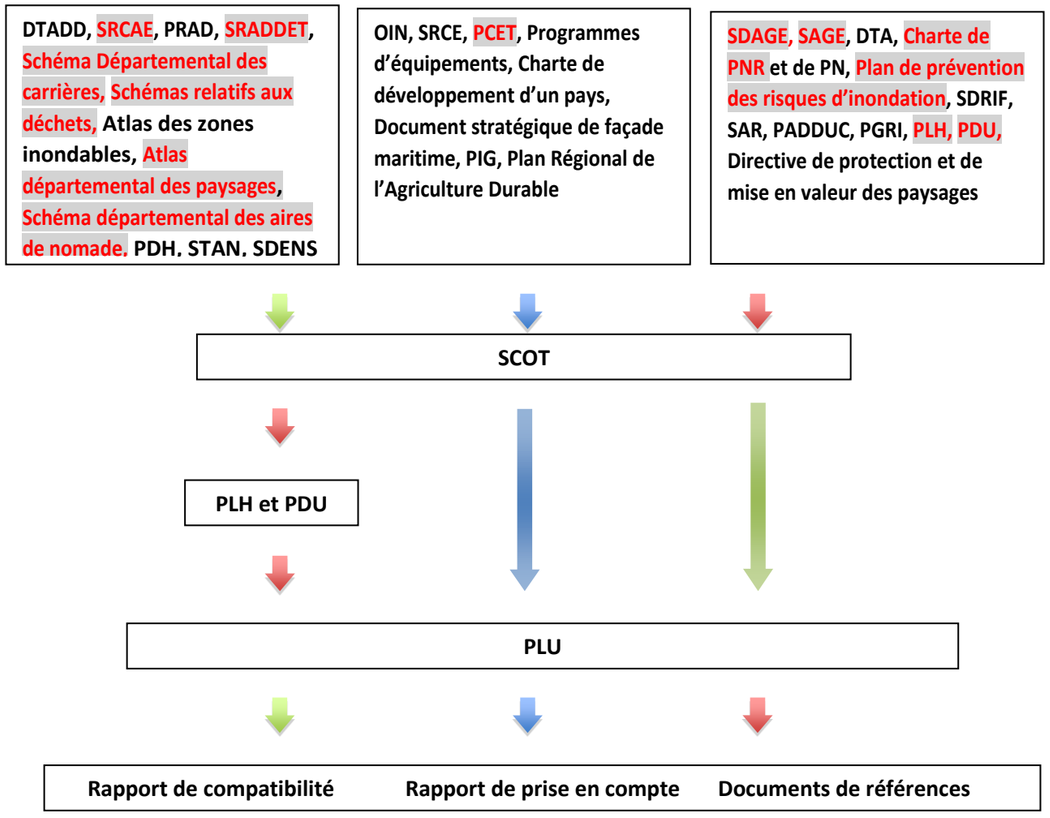
➢ ***Des mesures en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, traduites dans les pièces du PLU***

En plus de la maîtrise de la consommation de l'espace qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'autres modalités de prise en compte des questions énergétiques trouvent une traduction dans le PLU :

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables** | | | | |
| **Principe de développement et de renouvellement urbains :**<br><br>*« Favoriser une certaine compacité des formes urbaines »*<br><br>*« Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs, à travers des principes bioclimatiques. »* | Réduire les consommations énergétiques notamment à travers l'introduction de formes urbaines denses en zone UCca, plus économes en énergie.<br><br>Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc public comme dans le parc privé. | Pas de zonage spécifique : cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement.<br><br>Principes bioclimatiques développés dans les OAP (découpage des ilots favorisant une orientation nord/sud des constructions, introduction des formes urbaines compactes) | Les règles relatives à la densité (emprise au sol, hauteur des constructions) sont compatibles avec la mise en œuvre d'une certaine densité urbaine.<br><br>Le règlement autorise les architectures bioclimatiques et les dispositifs de performance énergétique/de production des énergies renouvelables, dans le cadre de dispositions visant à l'intégration paysagère des dispositifs déclinés à l'article 2-5. | Favoriser la performance énergétique du territoire. |
| **Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements** | | | | |
| Principes de fonctionnement urbains :<br><br>*« Développer un maillage de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture »* | Réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles par la limitation de l'étalement urbain et par une offre en déplacements doux | Dans les OAP : création d'un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers le cœur du bourg ;<br><br>Dans le zonage, création d'ER destinés à l'aménagement de pistes cyclables. | Deux Articles prévoient la mise en œuvre du schéma des liaisons douces préfiguré dans les OAP :<br><br>l'article AU 3-1-8 : « *Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie* » et AU 3-1-13 qui dispose que « *chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des OAP* ». | Mettre en œuvre une offre diversifiée en modes de déplacements alternatifs à l'automobile, source de lien social. |

# III-2 ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, et en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, le PLU du Teich doit être compatible avec les documents, plans ou programmes présents ci-après **(Documents applicables sur le territoire du Teich)**




**Notion de compatibilité :** « L'obligation de comptabilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspect essentiels »
(Source : Ministère du développement durable)

**Notion de prise en compte :** La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens
(Source : Ministère du développement durable)

## *III-2.1 RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES*

### ➢ *Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)*

Le PLU doit être compatible avec le document de planification supra-communal qu'est le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

La commune du Teich est comprise dans le périmètre du SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, qui comprend 17 communes et accueille 160 000 habitants permanents répartis sur 1 500 km².

En vue de la mise en œuvre du SCOT, un syndicat mixte a été créé par arrêté préfectoral le 4 Octobre 2011, le SYBARVAL.

Par jugement du 18 juin 2015, le Tribunal Administratif de Bordeaux a annulé les 2 délibérations de juin et décembre 2013 approuvant le SCoT.

Le Syndicat a immédiatement fait appel de ce jugement auprès de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Celle-ci, dans son arrêt du 28 décembre 2017, confirme l'annulation de ces délibérations.

Les maires des 17 communes ont pris acte de cette décision et n'ont pas souhaité engager de pourvoi en cassation devant le Conseil d'État.

Une nouvelle procédure pour relancer l'élaboration du SCoT est donc engagée.

Les études sont actuellement en cours.

### ➢ *Plan départemental de gestion des déchets de chantier du BTP*

Le PLU répond au premier objectif de plan départemental de gestion des déchets du BTP, à savoir la lutte contre les décharges sauvages en interdisant dans toutes les zones définies au PLU « Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone et les dépôts de déchets de toute nature ».

Le PLU ne dispose pas d'autres moyens d'action règlementaires pour répondre aux autres objectifs du Plan départemental de gestion des déchets du BTP.

Par contre, la collectivité a délégué respectivement les compétences "collecte et traitement des déchets". Des déchetteries sont ouvertes aux professionnels du BTP et des traitements et valorisations spécifiques proposés pour les déchets de chantier du BTP.

Le PLU ne prévoit pas la création de nouveau site de stockage de matériaux inertes ni autre site de stockage conformément à ce Plan départemental.

### ➢ *Articulation avec Le Schéma Départemental Des Carrières*

En cohérence avec ce schéma, le règlement du PLU interdit l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière dans l'ensemble des zones urbaines (U, AU) agricoles (A) et naturelle (N).

➢ ***Les autres plans et programmes auxquels le PLU est soumis à compatibilité***

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma De Mise en Valeur de la Mer (SMVM)** Adopté le 1er décembre 2015 | **X** | | ➢ Protection du milieu marin et de l'environnement<br><br>➢ Prise en compte de l'évolution morphologique et hydraulique<br><br>➢ Protection de l'environnement | ➢ Protéger les espaces naturels sensibles : delta et vallée de la Leyre, zones humides, boisements ripicoles :<br>- Augmentation des zones N pour préserver le caractère naturel des espaces sensibles de la commune<br>- Préserver la vocation de la forêt d'exploitation<br>- Permettre la réalisation d'activités directement liées à la nature.<br>- Classement particulier en zone Nli qui n'autorise que les aménagements légers (L146.2).<br><br>➢ Classement en espace boisé classé<br><br>➢ Coupures d'urbanisation.<br><br>➢ Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales avec la protection du système de crastes et fossés et des boisements constituant des coulées vertes<br><br>➢ Prise en compte des risques naturels et notamment du risque des feux de forêt, submersion marine, …<br><br>➢ Préserver le patrimoine architectural et naturel en milieu urbain en intégrant les préconisations du livre Blanc du Parc Naturel régional de Gascogne : |
| | | | ➢ Pêches et cultures marines<br><br>➢ Consolidation du port de pêche d'Arcachon<br><br>➢ Gestion de la ressource halieutique à l'intérieur du Bassin<br><br>➢ Cultures marines : réservation d'espaces sur le plan d'eau, restauration et développement des installations portuaires et terrestres, nettoyage du domaine public maritime non concédé | ➢ Non concerné |
| | | | ➢ Plaisance et loisirs liés à la mer<br><br>➢ Diversification des loisirs maritimes et littoraux<br><br>➢ Plaisance : diversification de l'offre de services et de l'utilisation du plan d'eau, organisation des mouillages, etc. | ➢ Mettre en valeur les sites d'attractivité touristique et de loisirs par la création de liaisons douces entre le centre-ville et le secteur du port<br><br>➢ Aménagement d'un parc public, d'une halle et d'une capitainerie à proximité du port.<br><br>➢ création d'un secteur correspondant au port du Teich (Np), |

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma De Mise en Valeur de la Mer (SMVM)** Adopté le 1er décembre 2015 | **X** | | ➢ Orientations en matière d'urbanisation<br><br>➢ Gestion économe de l'espace<br><br>➢ Maintien des coupures d'urbanisation | ➢ Organisation urbaine basée sur une gestion plus économe du territoire et un travail de d'organisation cohérente des espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.<br><br>➢ Recentrer le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines cohérentes : Réduction des zones AU de Payon, Houdin et la grande craste.<br><br>➢ Conforter le pôle de centralité autour du bourg historique<br><br>➢ Maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire<br><br>➢ Préserver les coupures d'urbanisation (trame verte et bleue) |

**La révision du PLU du Teich est à ces titres compatible avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.**

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027**<br>Adopté le 19 mars 2022 | X | | Le socle du SDAGE 2022-2027 est constitué de 4 orientations fondamentales :<br>**Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables** en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ; | Le PLU du Teich répond aux orientations du SDAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine.<br>Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations : |
| | | | **Orientation B : réduire les pollutions** qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages ; | **Réduction des pollutions** via :<br>• La **limitation du potentiel d'urbanisation** et la **priorité donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif** (obligation de raccordement en zones U, AU) ;<br>• Des **modalités de gestion des eaux pluviales imposées** dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie. |
| | | | **Orientation C : agir pour assurer l'équilibre quantitatif** en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques | Réduction de la consommation d'eau via :<br>• Des **recommandations particulières introduites dans le rapport de présentation en vue de favoriser les démarches de récupération des eaux pluviales et une palette de végétaux adaptés à de faibles besoins en eau d'arrosage pour les espaces verts publics et privés.** |
| | | | **Orientation D : préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides** (zones humides, lacs, rivières…). | **Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides via :**<br>• Les réservoirs de biodiversité, les milieux humides et aquatiques comprenant les continuités aquatiques majeures ont été classées en **secteur Nli ou Nzh**;<br>• Une obligation d'un **recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** et des fossés pour toute nouvelle construction en zones U, AU et N. |

**La révision du PLU du Teich est à ces titres compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.**

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés** | X | | Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) décline 4 enjeux :<br>A - Améliorer la qualité des eaux superficielles en prévision du développement des activités et de l'urbanisation<br>B - Assurer une gestion hydraulique satisfaisante pour les milieux et les usages. | Le PLU du Teich répond aux orientations du SAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine.<br>Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations :<br>➢ Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales avec la protection du système de crastes et fossés et des boisements constituant des coulées vertes.<br>➢ Protection de forêt-galerie de la Leyre (rôle écologique)<br>➢ Protection au niveau écologique et paysager des boisements ripicoles le long de la Leyre et de la forêt de production<br>➢ Préservation des continuité écologiques (ruisseau du bourg, vallée de la Leyre, …)<br>➢ Protection de nombreux éléments végétaux (lisières de chênes, alignements d'arbres remarquables, …)<br>➢ Abords des crastes et des fossés inconstructibles<br>➢ Raccordement à l'assainissement collectif et gestion des eaux pluviales. Tout rejet non raccordé au réseau public est soumis à autorisation.<br>➢ Protection des crastes et fossés<br>➢ Limitation de l'imperméabilisation des sols<br>➢ Prise en compte des zones humides : délimitation des zones humides à préserver (Nzh) |

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés** | | | C - Optimiser la gestion de la nappe plio-quaternaire. | ➢ Non concerné |
| | | | D - Assurer une gestion raisonnée des réseaux superficiels pour le maintien de l'équilibre biologique et physique. | ➢ Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales avec la protection du système de crastes et fossés et des boisements constituant des coulées vertes |
| | | | E - Préserver et gérer les zones humides du territoire. | ➢ Protéger les espaces naturels sensibles : delta et vallée de la Leyre, boisements ripicoles<br>➢ Classement particulier en zone Nli qui n'autorise que les aménagements légers<br>➢ Classement en espace boisé classé (L130-1)<br>➢ Préservation des coupures d'urbanisation<br>➢ Prise en compte des zones humides : délimitation des zones humides à préserver (Nzh) |
| | | | F - Mettre en œuvre le SAGE. | ➢ Respect des points précédents |

**La révision du PLU du Teich est à ces titres compatible avec le SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés.**

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Etangs littoraux Born et Buch** | X | | Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) décline 4 enjeux :<br>Enjeu transversal **: créer les conditions de gouvernance favorables** en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ; | Le PLU du Teich répond aux orientations du SAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine.<br>Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations : |
| | | | **Enjeu 1 : Préserver la qualité des eaux ;** 4 objectifs et 14 dispositions pour :<br>- Améliorer les connaissances sur les sources de pollutions réelles ou potentielles pour tenter de les maîtriser,<br>- Maintenir une bonne qualité des eaux dans les zones de pratique des activités nautiques,<br>- Préserver les ressources en eau potable<br>- Concilier les usages et la préservation de la qualité des eaux (assainissement, gestion des eaux pluviales, épandages, utilisation des produits phytosanitaires…). | **Le PLU vise à une réduction des pollutions** via :<br>• La **limitation du potentiel d'urbanisation** et la **priorité donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif** (obligation de raccordement en zones U, AU);<br>• Des **modalités de gestion des eaux pluviales imposées** dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie, avec équipements de prévention des pollutions. |
| | | | **Enjeu 2 : Gestion quantitative et hydraulique ;** 4 objectifs et 11 dispositions pour :<br>- Approfondir les connaissances sur les ressources en eau,<br>- Gérer les ouvrages hydrauliques situés entre les plans d'eau de manière coordonnée, en conciliant usages et protection de l'environnement,<br>- Maîtriser les risques d'inondation,<br>- Gérer durablement la ressource sur le plan quantitatif, en tenant compte des évolutions du territoire, de la préservation des milieux et du changement climatique | Le PLU développe un volet approfondi sur la gestion hydraulique, introduit dès le PADD (Prise en compte des risques naturels), et notamment la prévention du risque inondation qui est visée, à travers :<br><br>**Le RU :** La limitation du débit de fuite à 3l/s/ha, l'obligation de créer des ouvrages de régulation dans les opération d'aménagement, limitation de l'imperméabilisation des sols (emprises au sol fixées entre 25% et 50 % en zone UC et à 25% en zone AUh1, coefficient de pleine terre de 75 % en zone UCp et AUh1)<br><br>**Le zonage** : maintien en zone inconstructible (N, Nli, Nzh) de zones susceptibles d'exercer une pression hydraulique en amont de zones urbanisées, création d'ER pour maitrise publique foncière sur les secteurs remplissant une fonctionnalité hydraulique. |
| | | | **Enjeu 3 : Protection, gestion et restauration des milieux ;** 4 objectifs et 19 dispositions pour :<br>- Pratiquer une gestion équilibrée sur les cours d'eau et les fossés du territoire, lutter contre les phénomènes d'érosion et d'ensablement, et restaurer la continuité écologique.<br>- Préserver les milieux et les espèces remarquables, en particulier les zones humides du territoire.<br>- Gérer les espèces invasives. | **Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides via :**<br>• Le réservoir de biodiversité des milieux humides et aquatiques comprenant les continuités aquatiques majeures ont été classées en **secteur Nli** ;<br>• Une obligation d'un **recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** et des fossés pour toute nouvelle construction en zones U, AU et N. |

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Etangs littoraux Born et Buch** | | | **Enjeu 4 : Maintien, développement et harmonisation des usages et organisation territoriale ;** 2 objectifs et 3 dispositions pour :<br>Favoriser la communication entre les usagers pour limiter les conflits,<br>Encadrer les activités touristiques : sensibilisation des usagers au respect de l'environnement et à la préservation de la qualité des eaux, rappel de la réglementation, réflexions sur l'utilisation des engins motorisés sur les plans d'eau. | Ces dispositions ne renvoient pas directement à une traduction réglementaire dans le PLU mais relèvent d'une démarche de communication auprès du public. |
| | | | **4 règles, complémentaires aux dispositions du PAGD** visent à limiter les incidences :<br>Des rejets d'eaux pluviales,<br>De la création, l'extension et l'entretien des réseaux de drainage sur le plan qualitatif et quantitatif (au regard des problématiques d'ensablement notamment),<br>Des projets d'aménagement sur les zones humides prioritaires, en application de la procédure « « Eviter » (en priorité), « Réduire » et « Compenser » l'impact du projet. | Le PLU met en œuvre :<br><br>**Des dispositions de régulation des Eaux pluviales** qui permettent de limiter les incidences des rejets (dispositions décrites ci-dessus)<br><br>**Le principe d'évitement sur des Zones Humides,** (reclassement en secteur N de certaines zones constructibles du PLU 2006 comme les zones de Houdin, Payon, la grande craste. |

**La révision du PLU du Teich est à ces titres compatible avec le SAGE Etangs littoraux Born et Buch.**

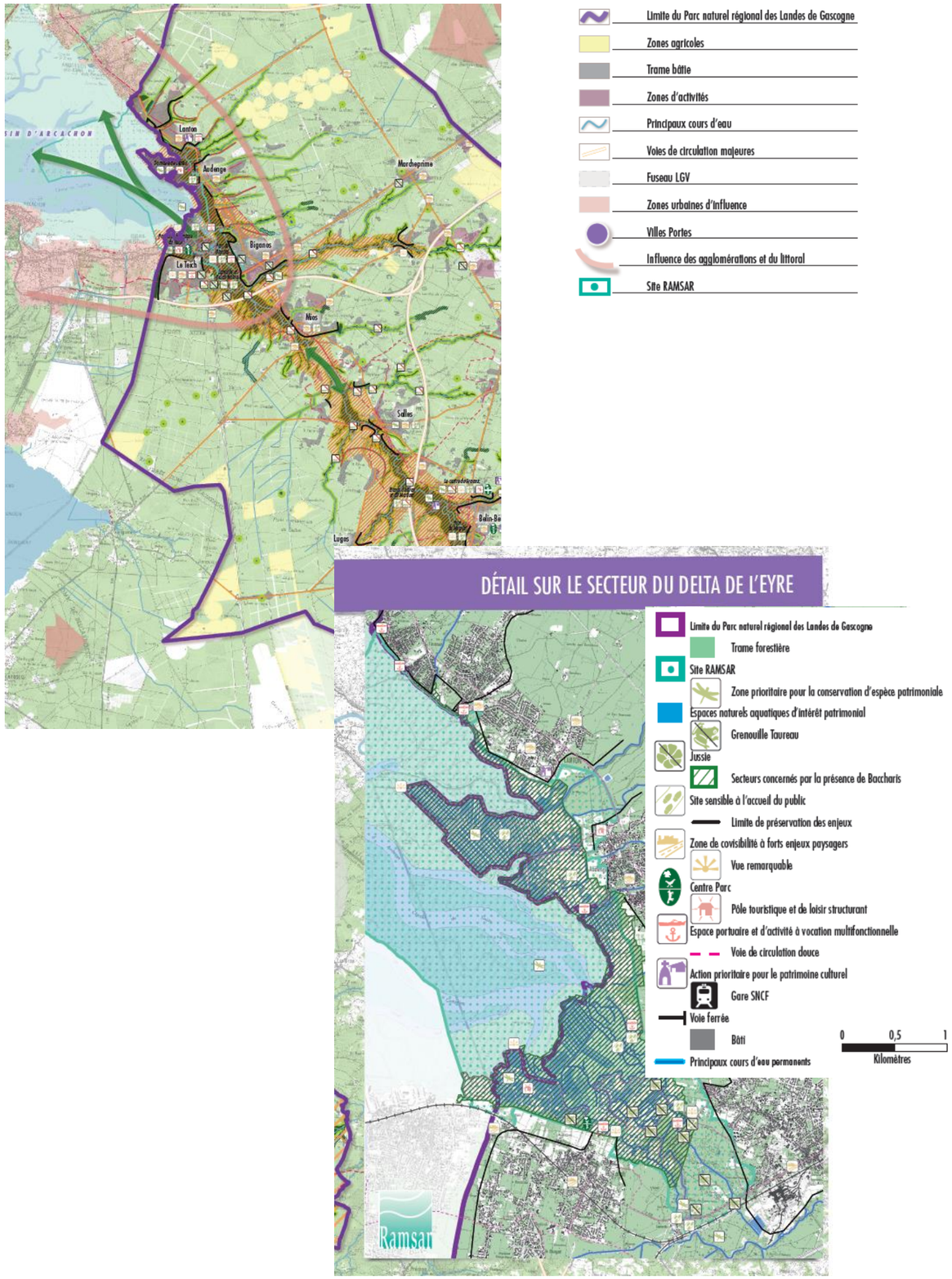
| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes** | X | | ➢ L'alimentation en eau potable<br>➢ La surexploitation de la nappe de l'Oligocène<br>➢ La surexploitation de la nappe de l'Eocène<br>➢ La surexploitation de la nappe du Crétacé supérieur<br>➢ La dépression piézométrique<br>➢ Le dénoyage d'aquifères captifs<br>➢ Les risques d'intrusion saline<br>➢ La piézométrie d'objectifs et de crise<br>➢ Les volumes maximum prélevables<br>➢ Les économies d'eau et maîtrise des consommations. | ➢ Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales avec la protection du système de crastes et fossés et des boisements constituant des coulées vertes<br>➢ Raccordement à l'assainissement collectif et gestion des eaux pluviales. Tout rejet non raccordé au réseau public est soumis à autorisation.<br>➢ Protection des crastes et fossés<br>➢ Limitation de l'imperméabilisation des sols<br>➢ Protéger les espaces naturels sensibles : delta et vallée de la Leyre, boisements ripicoles, zones humides, …<br>➢ Périmètres de protection de captage d'eau potable |

**La révision du PLU du Teich est à ces titres compatible avec le SAGE Nappes profondes.**

| Plans ou programmes | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « compatibilité » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Priorités politiques | Orientations du PLU |
| **Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne** Approuvée le 12 mars 2013 | X | | ➢ Conserver le caractère forestier du territoire | ➢ Classement de la forêt de production en zone N (5 287 ha soit 75% du territoire communal)<br>➢ Définition de prescriptions sur la gestion des airials (article 2.5 du règlement) |
| | | | ➢ Gérer de façon durable et solidaire la ressource en eau | ➢ Les choix de développement urbain |
| | | | ➢ Les espaces naturels : une intégrité patrimoniale à préserver et à renforcer | ➢ Classement de la forêt de production en zone N (5 287 ha soit 75% du territoire communal)<br>➢ Classement en zone Nna des espaces protégés au titre de Natura 2000<br>➢ Classement en zone Nzh des zones humides<br>➢ Protection des espaces naturels sensibles (boisements ripicoles, lagunes, prairies,…) |
| | | | ➢ Pour un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages et de l'identité | ➢ Développement des zones de développement urbain à l'intérieur ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante du bourg.<br>➢ Limiter les possibilités de développement urbain dans les villages de Lamothe et Balanos.<br>➢ Maitriser le développement de l'urbanisation sur le reste du territoire. |
| | | | ➢ Accompagner l'activité humaine pour un développement équilibré | ➢ Non concerné |
| | | | ➢ Développer et partager une conscience de territoire | ➢ Non concerné |

**La révision du PLU du Teich est à ces titres compatible avec la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.**

**extrait plan de Parc 2014-2026**



## *III-2.2 RAPPORT DE « PRISE EN COMPTE » AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES*

| Plan ou programme | Document approuvé et exécutoire | | Rapport de « prise en compte » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Plan Climat-Air Energie territorial (PCAET)** du Sybarval<br>Approuvé en décembre 2018 | **X** | | Le PCAET du Sybarval soulève cinq enjeux :<br>• **Aménager durablement pour réduire la consommation d'énergies**<br>• **Accompagner le développement d'une économie sobre en carbone**<br>• **Diversifier les modes de déplacement des habitants du territoire**<br>• **Développer les énergies renouvelables - Devenir un Territoire à Energie Positive**<br>• **Construire un territoire résilient face aux changements climatiques**<br>**Ces cinq enjeux ont ensuite été traduit en un programme de 28 actions** | Plusieurs objectifs des fondements de la stratégie d'organisation et de développement du territoire traduits dans le PLU participent à améliorer l'efficacité énergétique des constructions et à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans un contexte de changement climatique :<br>• Dans les principes de renouvellement et de développement urbains :<br>- Objectif de **réduction de la consommation foncière** : cet objectif traduit en grande partie grâce au maintien dans l'enveloppe urbaine existante, est **positive vis-à-vis de la maîtrise des consommations énergétiques et émission de gaz à effet de serre**<br>- Volonté de **favoriser le développement des énergies renouvelables**<br>- Autorisation de mise en place d'**architectures bioclimatiques des équipements privés** et de dispositifs de production des énergies renouvelables dans le cadre de mesures d'accompagnement de l'insertion paysagère des dispositifs.<br>• Dans les principes de fonctionnement et de déplacement urbains ; l'**amélioration de l'offre en mobilités douces, alternatives à l'usage de l'automobile** vise également à une réduction des émissions de gaz à effet de serre.<br>**La révision du PLU du Teich répond aux objectifs fixés par ce plan.** |

## *III-2.3 DOCUMENTS DE « REFERENCE »*

| Plan ou programme | Document approuvé et exécutoire | | Notion de « référence » | |
|---|---|---|---|---|
| | OUI | NON | Orientations du plan ou programme | Orientations du PLU |
| **Schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDT)**<br>Adopté le 15 septembre 2006 | **X** | | Priorités énoncées dans le SRADDT :<br>• **Permettre tous les déplacements en région,**<br>• **Maîtriser l'occupation et la consommation d'espace,**<br>• **Organiser le réseau métropolitain des agglomérations,**<br>• **Ouvrir et promouvoir l'Aquitaine dans l4 économie internationale,**<br>• **Faire le choix d'une euro-région : Aquitaine / Euskadi,**<br>• **Développer une vocation logistique en tirant parti du Corridor atlantique,**<br>• **Mettre à niveau les réseaux d'infrastructures,**<br>• **Promouvoir la région éco-énergétique** | La révision du PLU du Teich ne va pas à l'encontre de ce schéma. |
| **Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE)**<br>Approuvé le 15 novembre 2012 | **X** | | Le SRCAE d'Aquitaine est un document stratégique qui définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air. Les objectifs sont les suivants :<br>• **une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;**<br>• **une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020 ;**<br>• **une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;**<br>• **une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.** | La commune du Teich est située en zone sensible à la qualité de l'air.<br><br>Comme cela a été exposé précédemment, plusieurs objectifs du PLU participent à tendre vers une réduction des émissions de gaz à effet de serre et au développement des énergies renouvelables.<br><br>**La révision du PLU du Teich participe aux objectifs du SRCAE.** |

## III-3 ANALYSE DE LA COHERENCE AVEC LA LOI LITTORAL

Le littoral Aquitain se doit de répondre par un aménagement maîtrisé et la prévention de ses espaces naturels au défi d'une pression démographique de plus en plus forte.

L'intervention de la MIACA (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) entre 1965 et 1985, avait une double ambition : « densifier les espaces urbains et conserver de vastes espaces de nature » qui reste toujours d'actualité.

La loi du 3 janvier 1986 dite « Loi Littoral », dont les dispositions ont été intégrées dans le Code de l'Urbanisme dans les articles L.121-1 à L.121-51, fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral.

La prise en compte des principes de la loi Littoral s'appuie en partie sur « le guide régional pour l'application de la loi Littoral en Aquitaine » de Janvier 2007, qui a pour objectif de présenter la loi mais également les jurisprudences, leur interprétation et des préconisations en fonction des conditions géographiques particulières de la commune du Teich.

### *III-3.1 L'ARTICLE L.121-21 DU CODE DE L'URBANISME : LA NOTION DE CAPACITE 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... »**

La notion de capacité d'accueil recouvre une dimension tant quantitative (combien de personnes sont susceptibles d'occuper et utiliser le territoire) que qualitative (utilisation des espaces les moins fragiles) qui doit permettre de tendre vers un équilibre entre pression urbaine et fragilité environnementale.

D'un point de vue spatial, la détermination de la capacité d'accueil des zones de développement (zones urbanisées pouvant être densifiées dans les dents creuses et zones à urbaniser) doit pleinement s'appuyer sur la prise en compte de la dimension naturelle, agricole et forestière du territoire, en respectant notamment l'intégrité des espaces remarquables, correspondants aux espaces répondant aux critères de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

La détermination des espaces à urbaniser devra être recherchée de façon à ne s'étendre ni sur des espaces agricoles à haute valeur agronomique, ni sur des espaces à haute valeur environnementale.

D'un point de vue quantitatif, la capacité d'accueil des zones de développement devra obéir à un objectif de maitrise de la consommation foncière en se limitant à **43 ha de zones constructibles** pour l'habitat (cf. IV-2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES).

**Articulation avec les dispositions du PLU**

**- La dimension quantitative :**

La capacité d'accueil du Teich 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. Le Teich remplit un rôle structurant dans le bassin d'habitat local, ce qui est traduit dans le projet de PLU. La population résidente peut être estimée à 8 000 habitants [1] en 2018.

La capacité d'accueil du PLU en matière d'habitants permanants est estimée à 1 667 habitants supplémentaires à échéance 2032 (cf. IV-2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES).

Concernant la capacité d'accueil en termes d'hébergement touristique, la commune dispose actuellement de 3 500 lits qui correspondent essentiellement à des résidences de tourisme (existantes ou en projet) et de l'hébergement de plein-air [2] ;

Hormis les projets en cours de réalisation (résidence de tourisme du port, le PLU ne projette aucune création de nouvelles zones d'hébergement touristique.

La capacité d'accueil théorique totale et maximale du PLU, en période estivale, s'élève à 14 000 personnes, soit une population résidente permanente de 10 500 personnes et une population saisonnière de 3 500 personnes.

**- La dimension qualitative :**

1/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 secteur Nli, 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.

2/ 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.

3/ 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 atteint à ces activités.

[1] Source mairie

[2] Cf paragraphe I-3-5 Un secteur touristique qui prend de l'ampleur sur Le Teich

## *III-3.2 L'ARTICLE L.121-22 : PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION*

**—" Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation"—**

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux :

- ✓ homogénéité physique,
- ✓ autonomie de fonctionnement,
- ✓ étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace.

A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni d'extension de l'urbanisation.

Lorsque la vocation d'une coupure d'urbanisation est définie par le PLU, les constructions existantes, directement liées à la vocation définie de ces espaces, peuvent être adaptées, rénovées, ou recevoir une extension limitée.

**Articulation avec les dispositions introduites dans la révision du PLU**

Le PADD introduit le principe de *« préservation des coupures d'urbanisation »* qui se traduit sur les cartes de synthèse des orientations à l'échelle communale et à l'échelle de l'enveloppe urbaine par deux coupures d'urbanisation.

Ces coupures d'urbanisation correspondent aux espaces naturels situés :

- ➢ A l'Ouest, entre la limite communale avec Gujan-Mestras et la limite de l'enveloppe urbaine projetée de la commune
- ➢ A l'Est, entre la limite de l'agglomération projetée et le delta de la Leyre.

La traduction réglementaire de ce principe décline un classement en zone N inconstructible, à même d'assurer le maintien du principe de coupure d'urbanisation ;

## *III-3.3 L'ARTICLE L.121-8 DU CODE DE L'URBANISME : EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS*

**« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »**

### ■ LA NOTION D'AGGLOMERATION ET DE VILLAGE :

Une agglomération est un ensemble urbain formé par une ville et sa banlieue (dictionnaire Larousse). L'aspect urbain impliquant une continuité entre les habitations, domine dans cette situation.

Un village est une agglomération rurale, un groupe d'habitations d'une importance suffisante pour avoir une vie propre, que traduit la présence de commerces, de services publics ou marchands, et des lieux de vie tels que des espaces publics (place, esplanade...).

Dans l'annexe à la circulaire de la DGUHC du 14/03/06, il est indiqué : « *les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou des lieux collectifs, administratifs, cultuels ou commerciaux, même si dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service compte tenu de l'évolution des modes de vie* ».

### ■ LA NOTION DE CONTINUITE :

Cette notion s'applique à l'intégralité du territoire et dans le cadre des extensions de l'urbanisation de l'agglomération et des villages existants.

La notion de continuité a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. La continuité avec l'espace urbanisé d'un village existant procède de la mise en œuvre de deux critères :

- ✓ la distance
- ✓ la configuration des lieux.

C'est notamment ici que la limite physique des espaces urbanisés de l'agglomération et des villages existants trouve son importance. Leur délimitation précise est donc nécessaire pour inscrire le projet urbain dans leur continuité.

Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé.

En revanche, la distance et l'obstacle physique constituent les deux critères disqualifiant la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation.

En matière de **distance**, il est difficile de donner un seuil quantitatif, tant l'appréciation de la continuité va dépendre du contexte local. Cependant, il s'avère qu'au-delà d'une bande de 100 mètres *(d'espace naturel, agricole ou forestier)* par rapport à l'espace urbanisé le plus proche, la continuité soit difficile à établir.

S'agissant de **l'obstacle physique**, il peut s'agir d'une large route structurante, d'une rivière, d'un canal. En présence d'un tel obstacle, seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

Précisons toutefois qu'une piste cyclable ne peut pas être retenue comme un obstacle physique qui disqualifierait la notion de « continuité ».

Afin d'établir le principe d'une extension en continuité, il convient dans un 1er temps de définir l'enveloppe physique de l'espace urbanisé, ce qui permettra dans un 2ème temps d'apprécier la distance qui séparera l'extension de l'urbanisation existante (cf. cartes ci-après).

**Articulation avec les dispositions introduites dans la révision du PLU**

Définition de l'agglomération du Teich:

Si la qualification d'agglomération au sens de la loi Littoral est avérée pour le bourg du Teich en tant que pôle administratif et commercial, elle peut également l'être pour les secteurs déjà urbanisés de Lamothe et de Balanos.

L'enveloppe urbaine actuelle de l'agglomération du bourg du Teich est définie par les limites suivantes :

A l'Est, la limite est constituée par :

- les constructions du Domaine de Martias
- la rue de Nezer
- les constructions situées à l'Est de la rue de Française
- la voie qui mène à la déchetterie

Au Nord, la limite est constituée par :

- les constructions existantes situées le long de la rue du Port
- les constructions implantées au Nord de la rue des Castaings (entre l'Avenue de la Côte d'Argent et la voie ferrée).
- la voie ferrée (entre la rue des Castaings et la limite communale avec Gujan-Mestras)

A l'Ouest, la limite est constituée par :

- les constructions situées au contact avec la coupure d'urbanisation avec la commune de Gujan-Mestras.

Au Sud, la limite est constituée par :

- les constructions implantées le long de la rue Jean-Auguste Lafon
- les constructions implantées le long de la rue de la Mission (entre l'Avenue de Camps et la rue de Caplande)
- la craste Baneyre
- l'Avenue de Bordeaux

Par ailleurs, les quartiers de Lamothe et Balanos cumulent les critères caractéristiques d'une agglomération tel que l'a confirmé le Tribunal Administratif de Bordeaux dans son jugement du 17 mars 2022.

En effet, de par le nombre de constructions qui existent dans les quartiers de Balanos et de Lamothe (279 constructions dans le quartier de Balanos et 80 constructions dans le quartier de Lamothe) et la densité urbaine qui en découle (10 constructions/ha dans le quartier de Balanos et 13 constructions/ha dans le quartier de Lamothe), ces deux quartiers répondent aux critères d'une agglomération.

Notons par ailleurs que ces deux quartiers sont reliés à la desserte en eau potable et en électricité et qu'ils bénéficient de l'assainissement collectif.

Enfin, le nombre de constructions actuelles et la mixité urbaine qui les caractérise (présence d'une ancienne gare à Lamothe, d'artisans, espaces publics pour différents usages, ...) permet de considérer les quartiers de Balanos et de Lamothe comme éléments constitutifs d'une agglomération.

L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération :

Les espaces urbanisés compris dans le périmètre de l'agglomération du bourg font l'objet d'un classement en zones Urbaines de Centralité (UC), en zones Urbaines Spécialisées (US), dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées.

En continuité de l'enveloppe de l'agglomération, le PLU définit des zones à Urbaniser (AU) destinées à une vocation habitat à court/moyen et long terme (AUh1, AUh1eco et AUh2), économique (AUae1 et AUae2) ou d'équipements collectifs (AUec2).

Le principe de continuité avec l'agglomération s'applique donc à ces différentes zones.

Les espaces urbanisés compris dans les périmètres d'agglomération de Lamothe et Balanos font quant à eux l'objet d'un classement en zones Urbaines de quartiers (UH),

L'urbanisation en dehors ou en discontinuité de l'agglomération et des secteurs déjà urbanisés

Dans les autres espaces où le bâti est isolé, il est procédé à un classement en zone N dans laquelle seules sont autorisées l'extension limitée des bâtiments d'habitation [1] et la création d'annexes aux bâtiments d'habitation.

Pour les autres constructions ne relevant pas de l'habitat, elles font l'objet d'un classement en secteur de zone N au plus près du bâti existant, afin de permettre la gestion des activités existantes :

- un secteur Nb destiné à un bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA
- un secteur Ncc destiné à la création d'une aire de camping-cars
- un secteur Nd destiné au centre de valorisation des déchets ainsi qu'au stockage et au traitement des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique
- un secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage
- un secteur Njf destiné aux jardins familiaux
- un secteur Nli correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral
- un secteur Np destiné aux activités liées au port
- un secteur Ns correspondant au bassin de décantation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon
- un secteur Nt destiné aux activités nautiques et touristiques
- un secteur Nzh correspondant aux espaces naturels à caractère humide identifiés dans le cadre des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

[1] Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² et de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

### *III-3.4 L'ARTICLE L.121-9 DU CODE DE L'URBANISME : AMENAGEMENT DES CAMPINGS*

**—« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.» —**

Le camping Ker Helen se situe en continuité de l'agglomération teichoise mais en dehors des espaces proches du rivage (EPR). Le camping Ker Helen ne constitue pas un village au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Cependant, selon le guide régional pour l'application de la loi littoral en Aquitaine, un camping contigu à une agglomération ou un village existant pourra procéder bénéficier d'une extension.

Ainsi, la révision du PLU prévoit une extension minime du camping à travers l'intégration des parcelles n° 41 et 46 d'une superficie d'environ 4 000 m² au sein de la zone USc.

### *III-3.5 L'ARTICLE L.121-13 DU CODE DE L'URBANISME : EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE*

**—« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

**Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.**

**En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord. »—**

#### ■ LA NOTION D'ESPACE PROCHE DU RIVAGE (EPR)

Les deux critères les plus souvent retenus par la jurisprudence pour qualifier un espace proche du rivage (EPR) sont la distance et la visibilité.

***La distance :***

Cette notion est contenue dans l'intitulé même du principe d'EPR (proche) mais elle s'apprécie différemment selon qu'on se situe dans un espace urbanisé ou dans un espace à dominante naturelle telle que celui qui caractérise le littoral teichois.

***La visibilité :***

Elle consiste à apprécier l'EPR en fonction de la co-visibilité entre le rivage et l'EPR et inversement ; l'objectif étant de maintenir dans l'EPR une urbanisation non visible depuis le rivage. Il est donc lié à la topographie offrant des perspectives plus ou moins profondes.

Mais le critère de covisibilité n'est pas unique, la cohésion physique et paysagère est invocable, comme celle de l'unité morphologique que constitue les espaces dépressionnaires des zones humides.

#### ■ LA NOTION D'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES EPR :

*(sur la base du « guide régional pour l'application de la loi littoral en Aquitaine)*

L'extension de l'urbanisation peut s'opérer de 3 manières :

- sous forme d'un quartier nouveau à la périphérie de l'agglomération ;
- sous forme d'une urbanisation qui s'étend en surface en continuité des agglomérations existantes ;
- sous forme d'une densification ou d'un renouvellement des tissus déjà urbanisés, soit en dent-creuse soit en démolition/reconstruction ;

L'extension limitée dans l'EPR se mesure en proportion par rapport au territoire urbanisé référent, c'est-à-dire le contexte dans lequel l'extension va s'opérer.

D'une façon générale, les règles de densité définies dans les zones et secteurs du PLU compris dans les espaces proches du rivage ne devra permettre qu'une urbanisation extrêmement maitrisée.

**Articulation avec les dispositions introduites dans la révision du PLU**

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.

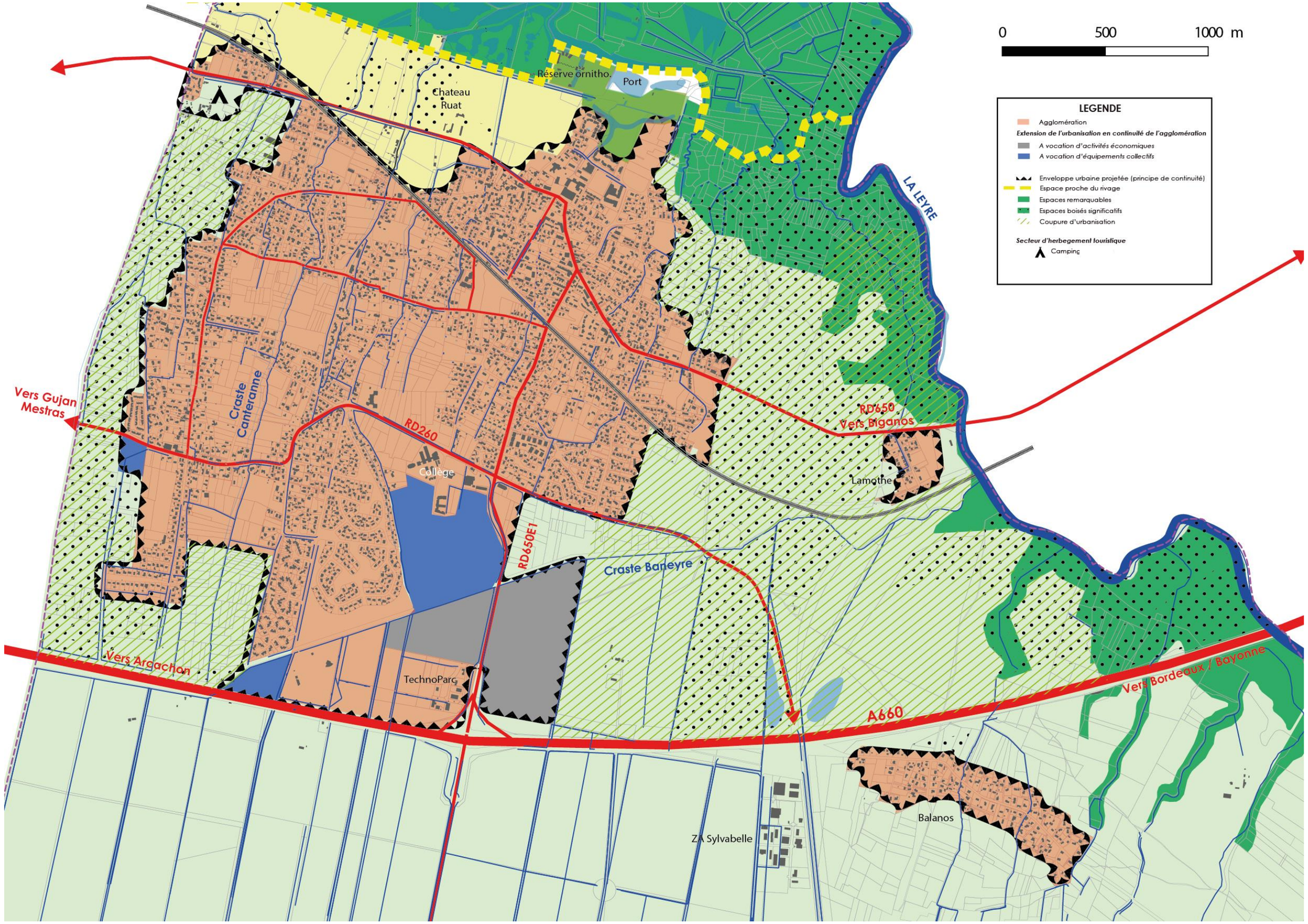
Dans le cas de la révision du PLU du Teich, il n'est pas prévu d'extension, même limitée de l'urbanisation.

## CARTE DE SYNTHESE DES PRINCIPES LIES A LA LOI LITTORAL

0 500 1000 m

**LEGENDE**

- Agglomération
- *Extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération*
- *A vocation d'activités économiques*
- *A vocation d'équipements collectifs*
- Enveloppe urbaine projetée (principe de continuité)
- Espace proche du rivage
- Espaces remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Coupure d'urbanisation
- *Secteur d'herbegement touristique*
- Camping



### *III-3.6 LES ARTICLES L.121-16, L.121-17 ET L.121-19 DU CODE DE L'URBANISME : URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE*

**— « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage… » —**

**— « Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. » —**

**— « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

**La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.**

**La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. » —**

La délimitation de la bande littoral s'applique par rapport au rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés.

Dans le cas du Teich, une bande, d'une largeur de 100m a donc été définie en s'appuyant sur la limite des plus hautes eaux du Bassin d'Arcachon.

Cette bande littoral ne concerne aucun espace bâti.

La bande littorale ainsi définie est une bande protégée inconstructible, sauf exceptions prévues par la loi.

Le texte ouvre ainsi des possibilités de constructions ou d'installations qui doivent être interprétées de manière restrictive : les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont admises.

- ✓ A titre d'exemple, constituent des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau *(cf. jurisprudence et article L.321-1 du Code de l'environnement)* :
- ✓ les activités de pêche,
- ✓ les activités de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage (il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation),
- ✓ les activités portuaires,
- ✓ les activités de construction et de réparation navales,
- ✓ les postes de surveillances de plage,
- ✓ les sanitaires de plage,
- ✓ les ports de plaisance *(uniquement la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale et de logement)*,
- ✓ les transports maritimes,

Ne constituent pas des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- ✓ la thalassothérapie,
- ✓ l'hôtellerie, restauration,
- ✓ un parc résidentiel de loisir,
- ✓ un parking,
- ✓ l'habitation, y compris les logements de fonction,
- ✓ un camping,
- ✓ le stationnement de caravanes,
- ✓ l'installation de stockage de bateaux.
- ✓ un abri à bateau,
- ✓ les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles,…

### *III-3.7 LES ARTICLES L.121-23 ET L.121-24 ET L.121-26 DU CODE DE L'URBANISME : PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES*

**— « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. » —**

**— « Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.**

**En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée. »—**

L'identification des espaces remarquables passe par un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- ✓ appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points a) à i) de l'article R. 121-4 du CU,
- ✓ présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable du littoral.

**Articulation avec les dispositions introduites dans la révision du PLU (cf carte page 185)**

Sur la base de ces principes, les espaces constitutifs "d'espaces remarquables" du littoral teichois s'appuient en tout ou partie sur :

- Les zones Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » et « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre »

- Les zones humides identifiées dans la convention Ramsar et dans les SAGE « étangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : exploitations agricoles, zone artificialisée...) et toute urbanisation doit être exclue des espaces remarquables ;

### *III-3.8 L'ARTICLE L.121-6 DU CODE DE L'URBANISME : CREATION DE NOUVELLES VOIES*

**— « La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article. Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.**

**La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.**

**Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.**

**Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. »—**

Aucune voie nouvelle n'est prévue à proximité du littoral.

### *III-3.9 LES ARTICLES L.121-4 ET L.121-5 DU CODE DE L'URBANISME*

**— « Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.**

**A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre. »—**

Aucune installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont prévue à proximité du littoral.

# IV. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES

## IV-1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

Les orientations du PLU de la commune du Teich répondent au souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prescrit, pour tous documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux naturels et des paysages.

### *IV-1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES*

Le projet de territoire de la commune du Teich qui est décliné par le PLU doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de maîtrise de l'évolution du paysage, et de prévention des risques naturels et des nuisances suivants :

#### ➢ *Prendre en compte la loi littoral*

Cette prise en compte s'appuie notamment sur les points suivants, d'autres points étant traités transversalement :

- La délimitation de la bande littorale sur la base d'une distance de 100 m,
- L'identification et la délimitation des Espaces Proches du Rivage, (EPR),
- La préservation des coupures d'urbanisation
- La préservation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral,
- La protection des espaces boisés significatifs.

#### ➢ *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques*

En cohérence avec l'application de la loi littoral, les orientations retenues visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement sur :

***la Trame Verte :***

- Les boisements de conifères de la forêt de production, qui constituent la matrice du territoire,
- Les haies bocagères des prairies humides
- Les boisements de la vallée de la Leyre et les dépressions humides en connexion
- Les milieux ouverts majoritairement formés par les prairies et les landes humides

***et sur la trame Bleue :***

- Le Bassin d'Arcachon et ses milieux naturels associées (schorre ou prés-salés, prairies humides, …)
- L'ensemble du réseau de crastes et fossés et en particulier la craste Canteranne et la craste Baneyre autour desquelles s'est structurée l'enveloppe urbaine de la commune…).
- Les étangs et les lagunes.

Ces orientations du PADD se justifient car elles visent à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale qui se situent en zone Natura 2000, Zones Humides des SAGE, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles.

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs un réseau de continuités écologiques à travers la trame verte des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, …) et aquatiques (la Leyre et son Delta, le réseau hydrographique, zones humides, …).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire re-créer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, …).

#### ➢ *Respecter la charpente paysagère du territoire et assurer une gestion qualitative des limites*

Le caractère regroupé de l'agglomération du Teich induit par la morphologie de la commune, doit permettre de continuer à respecter la charpente paysagère du territoire, notamment celle liée aux espaces maritimes, au réseau hydrographique, et la lecture visuelle de la forêt de pins qui constitue la « matrice » de la commune.

Cela passe par un respect des limites spatiales et paysagères, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle de la ville, du quartier, de l'opération d'aménagement, ou celle de la parcelle individuelle, et par une bonne maitrise des interfaces "ville/nature" dont la pérennité doit être assurée notamment par un statut d'espace collectif.

Il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation au terrain, traitement des clôtures et limites, plantations, …).

Les orientations du PLU visent également à préserver, restaurer les structures végétales identitaires, (alignements d'arbres remarquables, lisières boisées le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, …).

Ces orientations du PADD se justifient car elles rejoignent la notion de trame verte issue des lois « Grenelle », qui constitue un outil d'aménagement s'accompagnant d'une volonté de mise en valeur paysagère du territoire à l'occasion des extensions urbaines.

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi bien à l'échelle du patrimoine bâti attaché au passé agro-pastoral du Teich, qu'à celle des bâtiments de style « éclectique » fin XIX à début XX ème siècle qu'il y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, …).

Ces orientations se justifient car elles s'inscrivent pleinement dans l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui indique que l'on peut :

*« …, identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».*

#### ➢ *Assurer une gestion économe des ressources naturelles*

*Les orientations du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :*

- *en eau :*
  - *en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une maîtrise de la consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,…),*
  - *en orientant le développement urbain sur les secteurs faisant l'objet d'un raccordement au réseau public d'assainissement,*
  - *en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.*
- *en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou forestiers.*

Ces orientations se justifient car elles répondent aux dispositions du SDAGE Adour –Garonne d'une part et aux SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » d'autre part, deux documents de planification qui fixent la préservation de la qualité des eaux comme un enjeu à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

### ➢ *Prise en compte des risques naturels*

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique en :

- *Prenant en compte du risque feu de forêt en limitant le développement urbain en dehors des espaces urbanisés*
- *Prenant en compte le risque de remontée de nappe phréatique dans les critères de choix des espaces de développement, et par des dispositions d'aménagement ou constructives limitant les effets de ce phénomène,*
- *Prenant en compte du risque submersion marine en limitant le développement urbain sur les espaces règlementés par le PPRSM.*
- *Limitant les phénomènes de ruissellement par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales dans les secteurs de développement, en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en préservant le réseau des crastes et fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …),*
- *Limitant l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial.*

### ➢ *Prise en compte des pollutions et des nuisances*

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à limiter l'exposition au bruit de nouvelles populations, notamment par la prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (A660, RD 650, voie ferrée ayant fait l'objet d'un classement sonore).

Ces orientations se justifient car elles visent à concilier le développement territorial et la prise en compte des phénomènes nuisants.

## *IV-1.2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS*

Le projet de territoire de la commune du Teich qui est décliné par le PLU vise à trouver un équilibre entre développement urbain sur des espaces naturels ou forestiers et densification des espaces déjà urbanisés.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs orientations sont ainsi définies :

### ➢ *Conforter la centralité de l'agglomération teichoise*

*Pour répondre à cet objectif, il s'agit de :*

*-Favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-bourg ancien par l'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez de chaussée et de logements aux étages.*

*-Mettre en œuvre prioritairement les zones de développement proches du cœur de bourg,*

*-Prévoir une opération d'aménagement de type éco-quartier sur le secteur de Cantelaude afin de favoriser :*

- la mise en œuvre de énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,…)
- une meilleure gestion des déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied)
- la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
- la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
- le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des crastes et des fossés,…)
- le développement d'une mixité sociale et générationnelle en favorisant la production de logements diversifiés permettant de répondre aux différents besoins de la population.

### ➢ *Renforcer l'attractivité commericale du centre-bourg*

La commune souhaite favoriser le développement d'une économie présentielle par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu commercial dans le tissu résidentiel du coeur de bourg.

En cohérence avec le parti de développement urbain visant à conforter le centre-bourg, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics centraux des bourgs.

Ill y a lieu de poursuivre le développement des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement et les commerces et services du centre-bourg.

Ces orientations se justifient car elles visent à favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services du coeur de ville, à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants, et à promouvoir ainsi des déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière, en cohérence avec un développement urbain prioritairement positionné à proximité des lieux d'attractivité commerciale.

### ➢ *Organiser le développement urbain des secteurs stratégiques situés au sein de l'enveloppe urbaine constituée*

*Il s'agit :*

- *D'organiser le développement urbain de vastes espaces interstitiels situés au sein de l'enveloppe urbaine existante sous la forme de zone AUh1 ou AUh2 afin d'éviter leur « mitage » par des constructions au coup par coup et ainsi de rationnaliser la consommation d'espace.*
- *De mobiliser les espaces malléables, situés dans les espaces urbanisés, (ilots bâtis dégradés, friches artisanales, …), et de résorber la vacance ou la sous-utilisation du parc de logement existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien du centre.*

Ces orientations se justifient car elles visent à favoriser la mixité urbaine dans le centre-bourg et qu'elles s'inscrivent dans le principe de renouvellement urbain prôné par les lois SRU, ALUR et ELAN.

### ➢ *Maitriser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante*

*Compte tenu de la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune et en cohérence avec les dispositions de la loi littoral, il s'agit de maitriser l'étalement urbain sur le reste du territoire communal en :*

- *limitant le développement des espaces urbains constitués tels que Lamothe ou Balanos, au seul comblement des dents creuses,*
- *limitant le développement de l'habitat diffus aux seules extensions, et création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes.*

Ces dispositions se justifient du fait de la prise en compte effective des dispositions de la loi littoral développée par ailleurs dans le présent rapport de présentation, et de la volonté de donner une priorité au confortement et renouvellement du centre bourg, et aux extensions urbaines dont les espaces sont les mieux pourvus en matière de desserte en réseaux publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif, ...) se justifie également par une démarche de gestion économe des finances communales.

### ➢ Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs

*Il s'agit de développer des principes bioclimatiques passifs dans la conception urbaine et architecturale des opérations d'aménagement, de manière à viser l'efficacité énergétique mais aussi la résilience des formes urbaines aux effets du changement climatique. Ces principes pourront figurer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP).*

*Il s'agit également d'encourager l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.*

Ces dispositions visent à répondre aux objectifs de transition énergétique d'une part et d'autre part à ceux du Plan Climat Air Energie Territorial du Sybarval.

### ➢ *Développer la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec le confortement de la centralité*

*Il s'agit d'accroitre l'offre en logement accessible à tous et de proposer des conditions favorables à une accession sociale à la propriété en limitant l'impact du coût du foncier et en développant une offre de terrains et de logements en adéquation avec les capacités contributives des ménages.*

*Sur les aspects quantitatifs on peut retenir que les besoins sont estimés à environ 1 700 logements pour la prochaine décennie, qui se décomposent en 1 500 logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers et 170 logements issus de la mobilisation de constructions existantes.*

*Sur la base d'une densité minimale de 35 logements/ha, le foncier à mobiliser pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2032 est évalué à 43 hectares :*

- *dont 22 ha sous la forme de densification en mobilisant les gisements fonciers encore disponibles au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, …)*
- *et 21 ha sous la forme de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers*

*Ainsi, pour répondre à ces objectifs de diversité et mixité sociale, la commune du Teich a pour objectif de produire un minimum de 25% de logements sociaux durant les dix prochaines années, soit 402 logements sociaux.*

*La réalisation de cet objectif pourra être phasé en deux temps :*

- *271 logements locatifs sociaux durant les 6 prochaines années (2022-2027)*
- *131 entre logements locatifs sociaux entre 2028 et 2032*

*Pour atteindre cet objectif, le projet de révision du PLU du Teich prévoit:*

- *D'imposer un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans les zones UCca, UCeca et AUh1eco*
- *D'imposer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans la zone UCp et AUh1.*
- *D'intégrer un minimum de 75 % de logements locatifs sociaux dans la zone AUeC2*
- *De fixer une Servitude de Mixité Sociale sur 9 îlots situés en zones UCca et Ucp.*

### ➢ *Diversifier l'offre en hébergement touristique*

*En complément des établissements d'hébergement touristique existants, il s'agit de permettre :*

- *La création d'une nouvelle résidence de tourisme à proximité du Port*
- *L'extension mineure du camping Ker Helen*

Ces dispositions se justifient car elles visent à pour développer une offre plus diversifiée et complémentaire dans l'accueil touristique.

### ➢ *Valoriser la position du Teich sur le plan économique*

*Il s'agit de privilégier l'implantation d'activités économiques en s'appuyant d'une part sur la zone artisanale de Sylvabelle et d'autre part sur le site de Technoparc compte tenu de ses atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, …*

*Outre l'extension de la zone actuelle (zone AUae1), il y a lieu de prévoir une réserve foncière de l'autre côté de la RD650E1 afin de pouvoir répondre aux besoins futurs.*

Ces dispositions se justifient car elles visent à valoriser, sur le plan du développement économique et de l'emploi, la situation géographique de la commune et du territoire de la COBAS sous influence de la métropole bordelaise.

## *IV-1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN*

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbains évoqués précédemment, les principes de fonctionnement urbain doivent permettre de :

### ➢ *Améliorer le fonctionnement et la qualité des entrées et de la traversée de ville*

*Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de :*

*-Respecter la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, …) aux différentes échelles, (commune, bourg, quartier), permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et aussi d'améliorer la qualité paysagère des voies.*

*-Limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies principales qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale.*

*-Poursuivre l'aménagement de la traverse en qualifiant des séquences paysagères, marquant des seuils urbains, afin de favoriser la maîtrise de la vitesse des usagers de la route, et dans la mesure du possible d'y intégrer à ces aménagements un cheminement mixte, (piétons-cyclistes) en site propre.*

*- Améliorer prioritairement la séquence d'entrée de ville Ouest (depuis Gujan-Mestras) en prenant en compte la suppression du passage à niveau.*

### ➢ *Diversifier et optimiser les modes de déplacements*

*Le territoire possède une offre en matière de transport en commun organisée autour de la gare TER, de plusieurs lignes de bus en direction d'Arcachon et de Biganos et du transport destiné aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).*

*Au regard de l'importance des flux domicile travail, et de la part modale de la voiture, il s'agit de développer des infrastructures favorisant le co-voiturage qui pourrait contribuer à la réponse à cet objectif d'optimisation des déplacements.*

*Le caractère touristique de la commune, ses pôles d'attractivité touristiques et de loisirs nombreux, la topographie assez « douce », les échelles de distance entre les différents secteurs urbanisés permettent de favoriser des liaisons douces à l'échelle des déplacements de proximité.*

*Il s'agit de s'appuyer sur les infrastructures existantes, (pistes cyclables, …) afin de poursuivre la réalisation d'un réseau assurant des continuités entre le centre-bourg et les différents secteurs à urbaniser et les pôles d'attractivité générateurs de flux.*

*Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP) un schéma de liaisons douces pourra être développé en lien avec les opérations d'aménagement futures, et en cohérence avec la localisation des équipements publics.*

### ➢ *Valoriser les espaces publics centraux pour améliorer l'attractivité urbaine du centre*

*En cohérence avec la stratégie territoriale visant à conforter l'attractivité urbaine du centre-bourg, il y a lieu de poursuivre le développement des liaisons douces et la valorisation des espaces publics centraux.*

Grâce à la valorisation des espaces publics centraux, la commune souhaite ainsi favoriser le développement d'une économie présentielle par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu commercial dans le tissu résidentiel du coeur de bourg.

### ➢ *Améliorer l'attractivité urbaine par le renforcement des équipements publics*

*D'une manière plus générale, il s'agit d'accompagner le développement urbain par le renforcement des équipements collectifs et des services sous la forme d'un pôle bien identifiables autour du collège et de l'école Val des Pins et bien relié depuis le centre-bourg et les secteurs d'habitat par des liaisons douces.*

Ces orientations visent à accompagner le développement urbain tout en contribuant au confortement de la centralité urbaine de la commune.

### ➢ *Améliorer les communications numériques sur le territoire*

Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

## IV-2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon à évaluer, d'une part, les besoins en matière de logements pour les populations résidentes et, d'autre part, les besoins en matière d'équipements publics.

### *IV-2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : + 1 660 HABITANTS A L'ECHEANCE 2032*

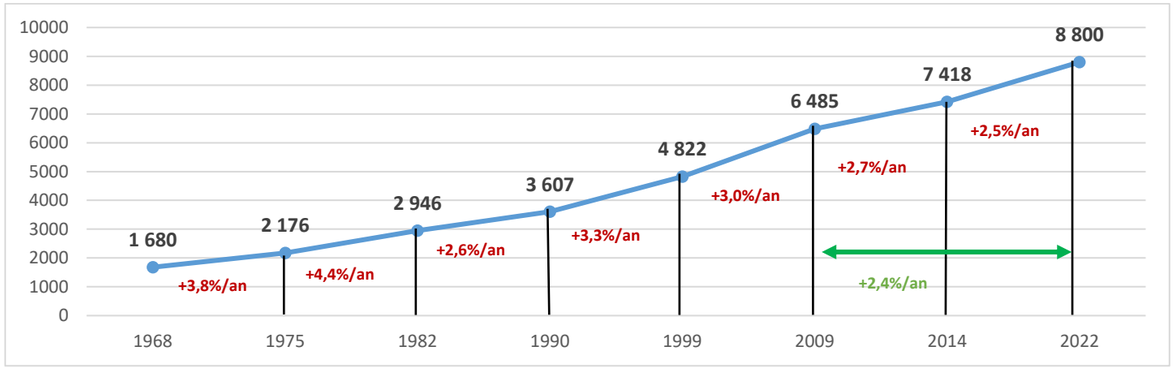
#### ◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune du Teich a vécu une véritable transformation au cours des dernières décennies, à l'appui d'un développement urbain soutenu, quantitativement et spatialement. La commune comptait à la fin des années 1970 un peu plus de 2 000 habitants. Depuis cette époque, à la faveur d'un positionnement géographique stratégique entre agglomération bordelaise et Bassin d'Arcachon, la population n'a cessé de croître selon un rythme soutenu et croissant depuis plusieurs décennies.

Au vu des opérations d'aménagement structurantes réalisées ces dix dernières années, tel que « le domaine de la petite forêt » et les lotissements « les chênes », « les pins » ou encore « les aigrettes », la commune a vu sa population atteindre le seuil des 8 000 habitants en 2018.

Aujourd'hui, la population communale peut être estimée à 8 800 habitants (base dernier recensement INSEE 2018 complété par l'actualisation des nouvelles constructions habitées depuis 4 ans) ; soit une croissance démographique annuelle moyenne de 2,4%/an depuis 2009.

***Evolution de la population du Teich entre 1968 et 2022*** [1]




*Source : INSEE, RGP 2018, estimation mairie*

La commune atteindra probablement le seuil des 10 000 habitants à l'horizon des dix ans à venir.

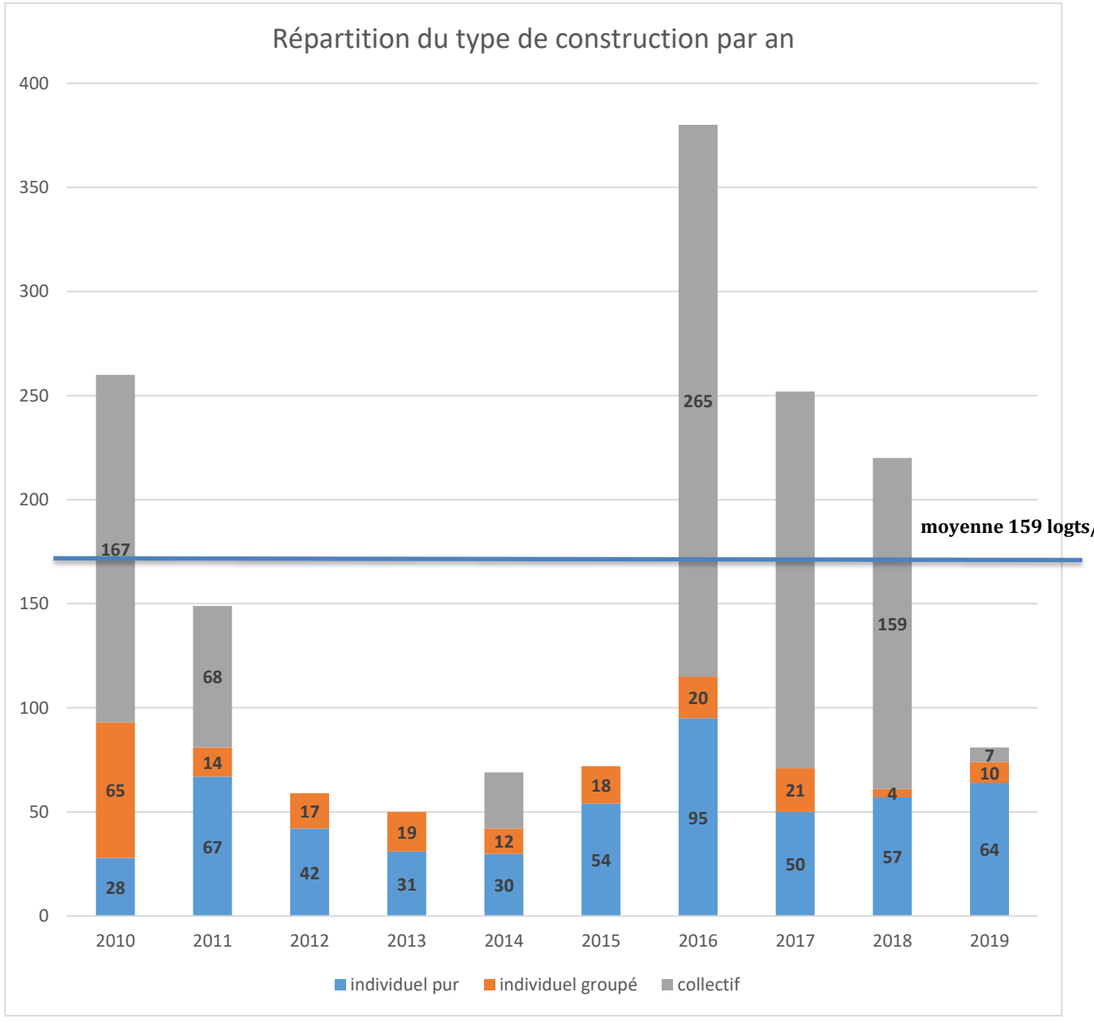
Le rythme et l'ampleur de la progression démographique s'avère problématique à différentes échelles :

- techniquement, elle pose des difficultés en termes d'équipements, notamment scolaires, compte-tenu du profil dominant des ménages (couples avec 2 ou 3 enfants pour une part très majoritaire) ;
- elle implique également de nombreuses contraintes en matière de gestion des réseaux,
- elle suppose enfin des interventions constantes en matière de voirie, afin d'adapter et sécuriser le réseau, support d'un trafic toujours plus dense.

Le rythme accéléré de croissance démographique au Teich pose également de nombreuses difficultés en termes de qualité d'accueil de la population (en particulier sous l'angle des équipements publics) et de maintien de l'identité forestière de la commune du fait de la transformation progressive de la physionomie urbaine et paysagère de la commune. En effet, la multiplication des divisions foncières au sein du tissu pavillonnaire existant conduit à la régression des structures végétales au sein des espaces bâtis et conduit à une artificialisation des sols qui génère des incidences négatives sur l'imperméabilisation des sols et la gestion hydraulique.

Pour toutes ces raisons, il apparait impérieux de freiner la progression démographique de la commune, en permettant de l'organiser dans le temps et dans l'espace.

#### ◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE IMMOBILIERE




*Source : Sit@del2 - Logements commencés (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021*

[1] Estimation mairie

## ◆ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sur la base d'une population municipale pouvant être estimée en 2022 à 8 800 habitants et qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il a été établi trois hypothèses d'évolution démographique entre 2021 et 2031 ; ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également globale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une hypothèse basse de +1,25 %/an correspondant à un scenario fondé sur un taux de croissance annuel moyen deux fois moins élevé que celui observé sur la commune depuis 2014.
- Une hypothèse médiane de + 1,75 %/an correspondant à un scenario fondé sur la poursuite du ralentissement de la croissance annuelle moyenne qui est observée sur la commune depuis le début des années 2000.
- Une hypothèse haute de +2,5 %/an correspondant à un scenario au fil de l'eau et qui repose sur le maintien du taux de croissance annuel moyen observé sur la commune depuis 2014.

***Perspectives d'évolutions démographiques 2022-2032***

| | **Hypothèse basse + 1,25 %/an** | **Hypothèse médiane + 1,75%/an** | **Hypothèse haute + 2,5%/an** | **HYPOTHESE RETENUE + 1,75%/an** |
|---|---|---|---|---|
| **Croissance sur 10 ans** | +1 164 hab. | +1 667 hab. | +2 465 hab. | **+ 1 667 hab.** |
| **Croissance annuelle** | +116 hab./an | +167 hab./an | +246 hab./an | **+ 167 hab./an** |
| **Population en 2032*** | 9 964 hab. | 10 467 hab. | 11 265 hab. | **10 467 hab.** |

* sur la base d'une population municipale estimée à 8 800 habitants en 2022

Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre **1 164 habitants et 2 465 habitants** supplémentaires.

**Au regard des trois hypothèses de développement envisagées ci-dessus, le projet de territoire du Teich défini à travers le PLU conduira à retenir une croissance démographique maitrisée correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +1,75%/an soit environ 1 660 habitants supplémentaires d'ici 2032.**

Cette croissance démographique maîtrisée doit permettre à la commune de poursuivre son développement tout en respectant la capacité de ses équipements publics (équipements administratifs, sociaux, scolaires, ressource en eau potable, …).

## ◆ LES LEVIERS MOBILISES DANS LA REVISION DU PLU POUR PERMETTRE DE MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Pour permettre d'atteindre cet objectif de maîtrise de la croissance démographique dans les années à venir, la commune souhaite définir une stratégie de planification urbaine qui vise à :

- **Limiter les enveloppes constructibles** en extension de l'urbanisation existante (réduction, modification voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).

- **Limiter l'artificialisation des sols** introduisant une proportion d'espaces en pleine terre sur chaque parcelle pour :
  - Lutter contre les inondations qui sont des risques majeurs.
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
  - Lutter contre la création d'ilots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique
  - Conserver l'identité forestière de la commune inscrite dans la charte du Parc Naturel Régional des Landes et de Gascogne

- **Réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux** (centre-bourg et extensions situées au Nord de la voie ferrée).

- **Phaser le développement de l'urbanisation** grâce à la création de réserves foncières (zones AUh2) de terrains qui ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal** participant à l'identité forestière de la commune, à travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés (EBC, éléments paysagers protégés au titre de l'inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d'orientations paysagères pour les nouvelles opérations d'ensemble, …)

- Etablir des dispositions réglementaires qui permettent de **maîtriser le processus de division parcellaire**, dès lors que celui-ci serait soit incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entrainer un risque augmenté notamment par rapport au risque feux de forêt ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l'espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).

- Fixer des **distances minimales pour les constructions situées le long du réseau hydrographique** (crastes, fossés, esteys, …) **ou en lisière du massif forestier** pour assurer une bonne gestion hydraulique et tenir compte du risque incendie feux de forêt pour l'implantation des nouvelles constructions.

## *IV-2.2 LES BESOINS EN LOGEMENT : + 1 350 LOGEMENTS A L'ECHEANCE 2032*

### ➔ ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont déterminés en fonction des hypothèses de croissances démographiques envisagées.

En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,3 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

| | Hypothèse basse +1,25%/an | Hypothèse médiane +1,75%/an | Hypothèse haute +2,5%/an | HYPOTHESE RETENUE |
|---|---|---|---|---|
| **Besoins résidences principales** | 506 | 725 | 1 072 | **725** |

Ces estimations varient entre 506 et 1 072 résidences principales soit des rythmes annuels de production de résidences principales variant de 50 à 107 logements / an.

### ➔ BESOINS EN LOGEMENTS NECESSAIRES POUR COUVRIR LES BESOINS « NON DEMOGRAPHIQUES »

#### ■ Prise en compte du point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements nécessaire pour maintenir la population à son niveau actuel soit 8 800 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage (commerces, bureaux,…). C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché.**

#### ■ Evaluation du point d'équilibre entre 2009 et 2017

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

**-le renouvellement du parc :** les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

**-le desserrement des ménages** correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

**-la fluidité du parc :** elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2009 et 2014.

➢ **Le renouvellement du parc**

Parc de logement total en 2017 - parc de logement total en 2009=variation du parc
Soit 3 881 – 2 979 = 902

Variation du parc entre 2009 et 2017 - nombre de logements construits entre 2009 et 2017
Soit 902 – 1 364 = - 462

**Le besoin en logements lié au renouvellement du parc entre 2009 et 2017 est de : - 462 logements soit - 58 logements/an.**

➢ **Le desserrement des ménages**

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2009.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2009 / taille des ménages en 2017) – nombre de résidences principales en 2009
= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (6 406 / 2,3) – 2 591 = 194

**Le besoin en logements lié desserrement des ménages entre 2009 et 2017 est de + 194 logements soit 24 logements/an.**

➢ **La fluidité du parc**

(résidences secondaires + logements vacants en 2017) – (résidences secondaires + logements vacants en 2009)

Soit (315 + 195) – (252 + 136) = 122

**Le besoin en logements lié à la fluidité du parc entre 2009 et 2017 est de + 122 logements soit 15 logements/an.**

➢ **EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2009 ET 2017**

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)
**462 + 194 + 122 = 778**

**Le point mort entre 2009 et 2017 est estimé à 778 logements, c'est-à-dire que 97 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.**

**Sur la période 2022-2032, il est considéré que ces éléments devraient être constants, soit un besoin de 970 logements à ajouter aux besoins nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques envisagées.**

## ➔ BESOINS EN LOGEMENTS TOTAUX

**(besoin en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)**

**Les besoins en logements totaux correspondent à la somme des besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées (entre 506 et 1 072 logements) et des besoins en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (97 logements/an soit 970 logements pour la période 2022-2032).**

***Besoins en logements pour la période 2022-2032***

| | **Hypothèse basse *+1,25%/an*** | **Hypothèse médiane *+1,75%/an*** | **Hypothèse haute *+2,5%/an*** | **HYPOTHESE RETENUE** |
|---|---|---|---|---|
| Besoins liés à la croissance démographique | 506 logements | 725 logements | 1 072 logements | **725 logements** |
| Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre | 970 logements | 970 logements | 970 logements | **970 logements** |
| | | | | |
| **BESOINS TOTAUX** | **1 476 logements** | **1 695 logements** | **2 042 logements** | **1 695 logements** |
| ***BESOINS ANNUELS*** | ***148 logements/an*** | ***170 logements/an*** | ***204 logements/an*** | ***170 logements/an*** |
| | | | | |
| Part des besoins en logements dans le parc de logement total | 38% | 44% | 53% | **44%** |

Ces estimations varient entre 1 476 et 2 042 logements soit des rythmes annuels de production de logements variant de 148 à 204 logements.

A titre de comparaison, sur la période 2009-2017 le fichier Sit@del2 recensait une moyenne annuelle de 159 logements commencés par an.

➔ **REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE**

L'objectif de la commune consiste à **privilégier la production de logements en faveur des résidences principales et notamment en faveur des logements sociaux.**

En effet, dans son projet d'accueil pour les dix prochaines années, la commune ne souhaite pas développer les résidences secondaires.

Actuellement, le parc de résidences secondaires représente 249 logements. Cela représente 6% du parc total de logements.
**Pour la période 2022-2032, l'objectif de la commune est d'accueillir un maximum de 85 résidences secondaires supplémentaires, soit 5% des besoins totaux en logements envisagés** *(1 695 logements)*.

Cette politique visant à favoriser les logements permanents permettrait de ramener le taux de résidences secondaires à 5,5% du parc total de logement et de porter le taux de résidences principales à 89% *(contre 86% actuellement)*.

Le second objectif de la commune consiste à renforcer les dispositifs de mixité sociale dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de logements à travers la révision du PLU.

En matière d'objectifs de production de logements sociaux, il convient de préciser qu'actuellement, la commune dispose de 724 logements locatifs sociaux sur son territoire (soit un taux de 18,19 %).

Par ailleurs, il existe 4 projets intégrant un programme de logements sociaux (en cours d'instruction ou accordés). 108 logements sociaux doivent ainsi être construits dans les 24 prochains mois.
La commune du Teich est la commune qui comptabilise actuellement la plus grande part de logements sociaux sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon.

Pour atteindre progressivement le taux de 25% de logements sociaux correspondant aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la commune du Teich souhaite conforter les dispositifs de production de logements sociaux.

**L'objectif de la commune du Teich est de produire un minimum de 25% de logements sociaux durant les dix prochaines années**, soit 402 logements sociaux. La réalisation de cet objectif pourra être phasé en deux temps :
- 271 logements locatifs sociaux durant les 6 prochaines années (2022-2027)
- 131 entre logements locatifs sociaux entre 2028 et 2032

| | **Hypothèse basse** ***+1,25%/an*** | **Hypothèse médiane** ***+1,75%/an*** | **Hypothèse haute** ***+2,5%/an*** | **HYPOTHESE RETENUE** |
|---|---|---|---|---|
| Résidences principale | 1 402 | 1 610 | 1 940 | **1 610** |
| dont logements sociaux (25%) | 350 logements<br>*dont 271 durant les 6 prochaines années* | 402 logements<br>*dont 271 durant les 6 prochaines années* | 485 logements<br>*dont 271 durant les 6 prochaines années* | **402 logements sociaux**<br>***dont 271 durant les 6 prochaines années*** |
| | | | | |
| Résidences secondaires (5%) | 74 | 85 | 102 | **85** |
| | | | | |
| **BESOINS TOTAUX** | **1 476 logements** | **1 695 logements** | **2 042 logements** | **1 695 logements** |

## *IV-2.3 LES BESOINS FONCIERS : 43 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITE MOYENNE DE 35 LOGEMENTS/HA*

➔ **RAPPEL DES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2011 ET 2020**

◆ **Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable**

En matière d'habitat, la **capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable s'élève à 143 ha.**

Cette capacité d'accueil résiduelle se traduit par :

- 129 hectares disponibles sous la forme d'extension de l'urbanisation
- 14 hectares disponibles sous la forme de potentiel de densification

Entre 2011 et 2020, le rythme de construction annuel moyen est de **160 logements/an** (1 592 construits)

Cela correspond à une **densité moyenne de 28 logements/ha.**

◆ **Indicateurs de consommation foncière entre 2011 et 2020**

Entre 2011 et 2020, l'ensemble des surfaces artificialisées sur la commune du Teich représente environ 80 ha pour une enveloppe urbaine constituée d'environ 500 ha (soit 16 %).

Depuis 2011, l'analyse de la consommation de l'espace a démontré une progression de l'ordre de :

- 62 hectares pour le développement urbain « mixte » (habitat, commerces et services de proximité, équipements collectifs, …), dont :
  - 35 hectares sous la forme d'extension de l'urbanisation
  - 27 hectares sous la forme de densification
- 18 hectares en extension urbaine pour les besoins liés à l'activité économique dans le cadre de l'extension de Technoparc et de la ZA Sylvabelle ;

soit une progression de la tâche urbaine d'environ 80 ha en 10 ans (densification et extension).

## ➔ REPARTITION DES BESOINS ENTRE LOGEMENTS ISSUS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LOGEMENTS NECESSITANT LA MOBILISATION DE BESOINS FONCIERS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement nécessiter la mobilisation de besoins fonciers mais doit aussi prendre en compte les gisements correspondant au potentiel lié à la mobilisation de constructions existantes (restructuration d'un logement existant en plusieurs logements, transformation d'un local commercial en logement, remise sur le marché de logements vacants, …).

Ainsi, sur la base d'un **potentiel de mobilisation de constructions existantes pouvant être évalué à 10 % des besoins de logements totaux,** les différentes hypothèses de logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

| | Hypothèse basse +1,25%/an | Hypothèse médiane +1,75%/an | Hypothèse haute +2,5%/an | HYPOTHESE RETENUE |
|---|---|---|---|---|
| **Potentiel de logements issu de la mobilisation des constructions existantes** | 148 | 170 | 204 | **170** |
| **Nombre de logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers** | 1 328 | 1 525 | 1 838 | **1 525** |
| **Besoin en logements total** | 1 476 | 1 695 | 2 042 | **1 695** |

Face à ces besoins de logements, la collectivité exprime une volonté politique forte de :

- réduire et limiter les extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe de l'agglomération,
- maîtriser la croissance démographique à +1,75%/an
- assurer l'accueil de nouveaux ménages, nécessaires au maintien de la vitalité sociale et générationnelle du territoire, dans des conditions satisfaisantes au plan urbain et maîtrisées en termes de financement des équipements et réseaux nécessaires.

## ➔ UN RENFORCEMENT DE LA DENSITE URBAINE QUI TIENT COMPTE DE LA PHYSIONNOMIE URBAINE DES QUARTIERS

Les objectifs de densité urbaine retenus visent à contenir la progression de l'urbanisation à un rythme acceptable et soutenable pour la commune, tenant compte tout à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver l'identité forestière spécifique du Teich.

En ce sens, le PADD retient une densité brute moyenne de 35 logements/ha qui traduit les objectifs de densité différenciée suivants:

- 70 logements/ha à proximité de la gare
- 40 logements/ha dans le périmètre correspondant à l'enveloppe urbaine constituée
- 25 logements/ha dans les zones AU

Le tableau suivant permet de déterminer les besoins en foncier constructible pour répondre aux besoins en logements en faisant varier une densité moyenne permettant de traduire les objectifs de densité différenciée définis ci-dessus.

| 3 hypothèses d'évolution | Hypothèse basse +1,25%/an | Hypothèse médiane +1,75%/an | Hypothèse haute +2,5%/an | HYPOTHESE RETENUE |
|---|---|---|---|---|
| Besoins en logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers | 1 328 | 1 525 | 1 838 | 1 525 |
| **Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 4 niveaux de densité[1]** | | | | |
| 50 logt /ha [1] | 27 | 30 | 37 | 30 |
| 40 logt/ha[1] | 33 | 38 | 46 | 38 |
| **35 logt/ha[1]** | 38 | 43 | 52 | **43** |
| **25 logt/ha[1]** | 53 | 61 | 73 | 61 |

[1] Densité brute : surface consommée par logt y compris espaces collectifs

**Le scenario retenu par la commune visant à accueillir 1 525 constructions nécessitant la mobilisation de foncier constructible pour la période 2022-2032 conduira à mobiliser un maximum de 43 hectares.**

**Ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne de 35 logements/ha correspondant à une densité moyenne globale (tous secteurs confondus), soit une amélioration de +25% par rapport à la densité observée entre 2011 et 2020 (28 logements/ha).**

**➔ UNE MODE DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ENTRE DENSIFICATION DES ESPACES DEJA URBANISES ET MOBILISATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS**

Le foncier à mobiliser pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2032 est évalué à **43 hectares :**

- Dont **20 ha sous la forme de densification** en mobilisant les gisements fonciers encore disponibles au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, …)
- et **22 ha sous la forme de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Au regard des 35 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2020 pour le développement urbain (habitat, commerces et services de proximité, équipements collectifs, …), le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de 40 % par rapport à la consommation subie au cours de la dernière décennie, soit une enveloppe maximale de 21 ha :

Concernant le développement économique, une enveloppe de 18 ha est maintenue pour répondre au besoin d'accueil du territoire.

## *IV-2.4 COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU REVISE*

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

La capacité d'accueil du projet de PLU révisé se répartit de la manière suivante :

**Synthèse de la capacité d'accueil « Habitat »**

| | capacité d'accueil Habitat | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | superficie (ha) | | | densité logts/ha | Estimation nombre de logements |
| | *Potentiel de densification* | *Consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers* | TOTALE | | |
| **UCca/ UCca#** | 3,6 | 0,8 | **4,4** | **70** | **308** |
| **UCeca** | 0,3 | 0 | **0,3** | **50** | **15** |
| **UCp** | 12,9 | 2,5 | **15,4** | **40** | **610** |
| ***sous-total*** | **16,8** | **3,3** | **20,1** | **-** | **933** |
| **UH** | 2,6 | 0 | **2,6** | **20** | **52** |
| ***sous-total*** | **2,6** | **0** | **2,6** | **-** | **52** |
| **AUh1** | 1,7 | 11,6 | **13,3** | **25** | **332** |
| **AUh1eco** | 0 | 7 | **7** | **25** | **175** |
| ***sous-total*** | **1,7** | **18,6** | **20,3** | **-** | **507** |
| **TOTAL** | **21,1** | **21,9** | **43** | **35** | **1 500** |

La capacité d'accueil total du projet de PLU révisé s'élève à environ 43 ha, dont 21 ha sous forme de potentiel de densification et 22 ha sous forme de développement urbain. Cette capacité d'accueil correspond à un potentiel de 1 500 nouveaux logements. La capacité d'accueil en termes de logements que ces zones sont susceptibles de dégager s'appuie sur le calcul suivant :

- ✓ L'application d'un objectif de modération foncière qui varie de 20 à 70 logements/ha selon les espaces concernés (centralité du cœur de bourg, proximité de la gare, tissu pavillonnaire)
- ✓ La capacité de la zone AUh1 et AUh1éco résulte des schémas d'organisation développés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui prend en compte les espaces collectifs ou les structures boisées à préserver, soit environ 500 logements ;

**La capacité d'accueil des zones constructibles du P.L.U. s'élève, par conséquent, à environ 1 500 logements soit une valeur en mesure de répondre aux besoins exprimés précédemment.**

**Synthèse de la capacité d'accueil « autres vocations »**

| | capacité d'accueil autres vocations | | |
|---|---|---|---|
| | superficie (ha) | | |
| | *Potentiel de densification* | *Consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers* | TOTALE |
| **USae** | 0 | 0 | **0** |
| **USc** | 0 | 0,4 | **0,4** |
| **USec** | 0,6 | 6,3 | **6,9** |
| **USht** | 0 | 4,8 | **4,8** |
| **USsl** | 0 | 3,8 | **3,8** |
| ***sous-total*** | **0,6** | **15,3** | **15,9** |
| **AUae1** | 0 | 18 | **18** |
| ***sous-total*** | **0** | **18** | **18** |
| **TOTAL** | **0** | **33,3** | **33,9** |

**Réserves foncières à long terme**

| | capacité d'accueil autres vocations | | |
|---|---|---|---|
| | superficie (ha) | | |
| | *Potentiel de densification* | *Consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers* | TOTALE |
| **AUae2** | 0 | 28,1 | **28,1** |
| **Auec2** | 0 | 24,1 | **24,1** |
| **AUh2** | 0 | 47,3 | **47,3** |
| **TOTAL** | **0** | **99,5** | **99,5** |

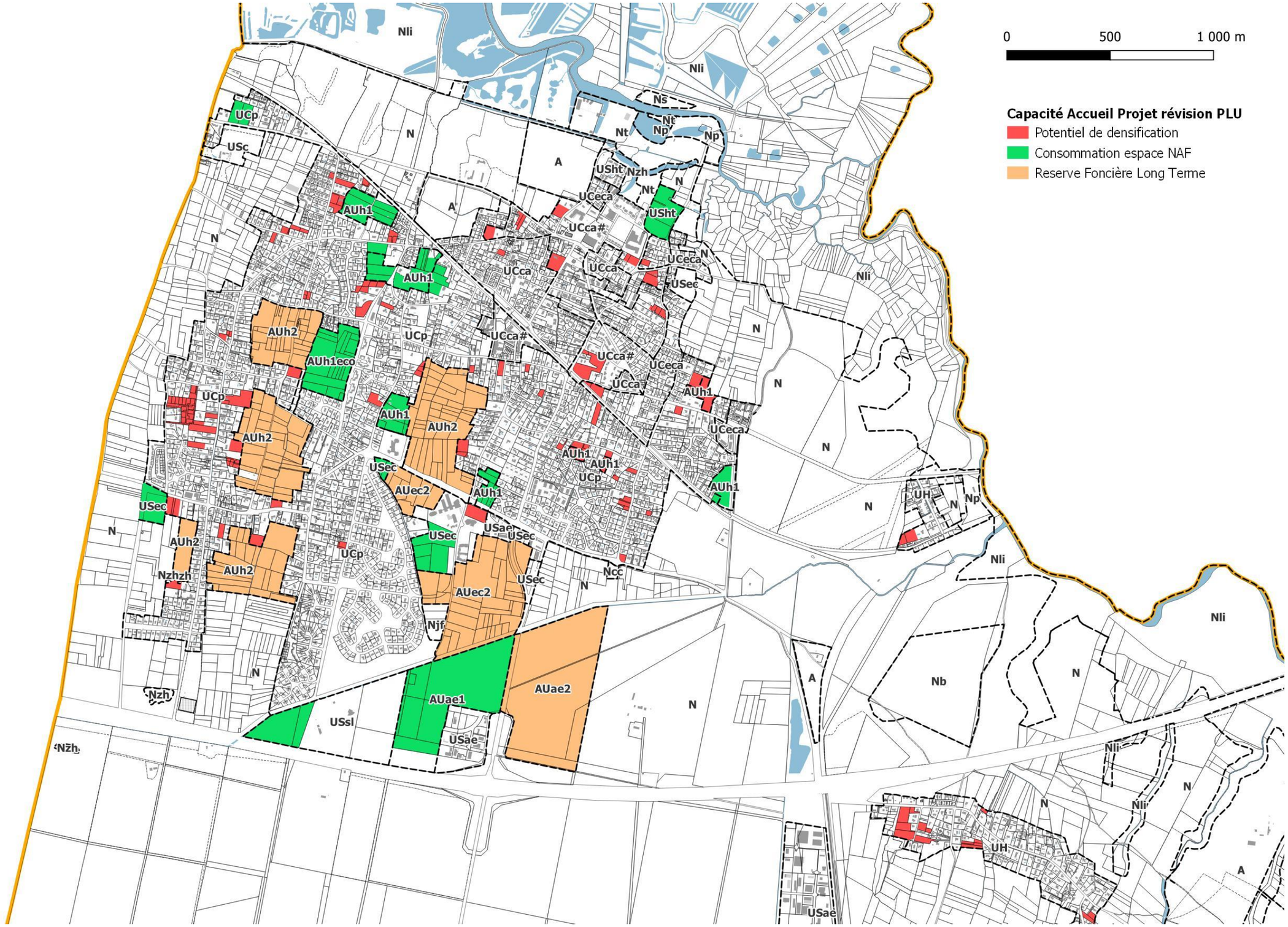
**Evolution de la capacité d'accueil du PLU opposable et celle du projet de révision**

| PLU OPPOSABLE | | |
|---|---|---|
| **ZONE** | **vocation** | **surface en ha** |
| UA | centre-ville ancien | 3,5 |
| UB | extensions du centre-ville | 1,0 |
| UC | secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire | 19,4 |
| UD | quartier de Balanos | 3,9 |
| 1AU | terrains affectés à l'urbanisation future organisée | 13,9 |
| 2AU | terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future à long terme | 81,7 |
| 3AU | réserve foncière à très long terme | 12,6 |
| **TOTAL PLU OPPOSABLE** | | **136** |

| PROJET REVISION DU PLU | | |
|---|---|---|
| **ZONE** | **vocation** | **surface en ha** |
| UCca | centre-ville ancien | 4,4 |
| UCeca | extensions du centre-ville | 0,3 |
| UCp | secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire | 15,4 |
| UH | zone urbaine correspondant auw quartiers de Lamothe et Balanos | 2,6 |
| AUh1 | terrains affectés à l'urbanisation future organisée | 13,3 |
| AUh1eco | terrains affectés à la réalisation d'un éco-quartier à Cantelaude | 7,0 |
| AUh2 | terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future à long terme | 47,3 |
| **TOTAL PROJET REVISION DU PLU** | | **90** |

**Le bilan de l'évolution de la capacité d'accueil du PLU opposable et celle du projet de révision permet de constater que la révision du PLU conduit à réduire de 46 ha les espaces constructibles disponibles soit une baisse de 34%.**

## CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU REVISE



## *IV-2.5 BILAN DE LA MODERATION FONCIERE DE LA REVISION DU PLU*

La loi Climat et résilience n° 2021-1104 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées, ce qui implique de modifier en cascade de très nombreux PLU et PLUi d'ici 2027.

**La loi Climat a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2031.**

Le gouvernement a publié tardivement une circulaire n° 6323-SG datant du 7 janvier 2022 relative à la mise en œuvre opérationnelle de ces dispositions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Cette circulaire précise la mobilisation attendue des préfets de régions et de départements pour répondre aux objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation des sols inscrits dans la loi précitée, au cours des dix prochaines années (2022-2031) et pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Cet objectif doit se traduire concrètement dans les documents de planification régionale (schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), puis dans les documents d'urbanisme à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale (SCoT), plan local d'urbanisme (PLU), cartes communales, etc.) avec une réduction progressive des surfaces artificialisées.

Le gouvernement insiste sur le fait que la territorialisation des objectifs est indispensable et prendra en compte les enjeux et besoins du territoire, les efforts de sobriété foncière déjà réalisés et le foncier déjà artificialisé mobilisable pour répondre aux besoins. Cet objectif ne doit pas et ne signifie pas pour autant la mise à l'arrêt de tous les projets d'aménagement des collectivités.

La commune du Teich s'est fixés un maximum de 22 hectares d'espaces NAF consacrés au développement urbain lié à l'habitat pour accueillir un maximum de 1 500 logements neufs supplémentaires.

Les tableaux suivants permettent d'apprécier les évolutions entre la consommation foncière « habitat » et « toutes vocations » des espaces NAF évaluée entre 2011 et 2020 et le projet de révision du PLU.

| **BILAN DE LA MODERATION FONCIÈRE NAF** *HABITAT* | **2011-2020** | **PROJET REVISION PLU** | **MODÉRATION** | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **surface** | **en %** |
| **Consommation d'espaces NAF** | **35 ha** | **22 ha** | | |
| Consommation d'espaces NAF moyenne par an | **3,5 ha** | **2,2 ha** | | |
| Modération de la consommation d'espace NAF :….. | | | **- 13 ha** | **- 37%** |

| **BILAN DE LA MODERATION FONCIÈRE GLOBALE** *HABITAT - ECONOMIE* | **2011-2020** | **PROJET REVISION PLU** | **MODÉRATION** | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **surface** | **en %** |
| **Consommation d'espaces NAF** | **53 ha** | **40 ha** | | |
| Consommation d'espaces NAF moyenne par an | **5,3 ha** | **4,0 ha** | | |
| Modération de la consommation d'espace NAF :….. | | | **- 13 ha** | **- 25 %** |

## IV-2.6 LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

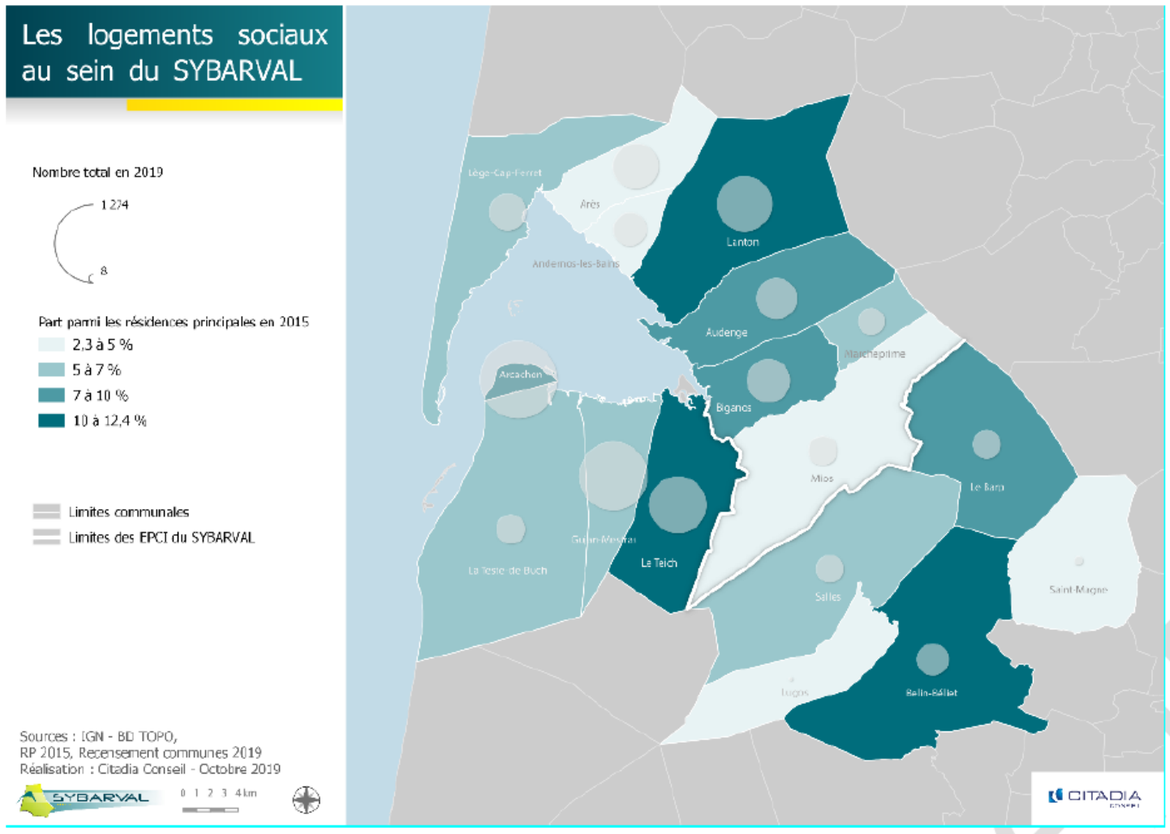
L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) fixe une part obligatoire de logements sociaux équivalente à 25% des résidences principales d'ici 2025 pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

A l'échelle du SYBARVAL, seule la COBAS est soumise à cet article. L'Etat a par ailleurs notifié à chacune des communes membres de l'EPCI les objectifs de production 2020-2022. Une nouvelle période triennale couvrira les objectifs 2023-2025.

La COBAN, si elle n'est pas encore soumise à la loi SRU, le sera dans le courant d'exécution du SCoT en raison de la forte croissance démographique en cours, en particulier sur les communes de Mios, Andernos-les-Bains et Biganos, qui atteindront assurément le seuil réglementaire des 15 000 habitants d'après les projections Omphale.

Malgré une croissance démographique moins forte, le Val de l'Eyre doit fixer des objectifs ambitieux afin de répondre aux besoins de la population, dont une proportion importante est éligible au logement social.

La loi 3DS en cours de discussion devrait apporter un nouveau cadre de production.




*L'évolution du parc de logements sociaux*

Les données suivantes sont issues de deux sources distinctes. La COBAS étant soumise à la loi SRU, les données transmises proviennent de l'inventaire SRU, qui recense chaque année l'ensemble des logements locatifs sociaux ou assimilés sur le territoire des communes entrant dans le champ de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Pour la COBAN et le Val de l'Eyre, les données sont issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

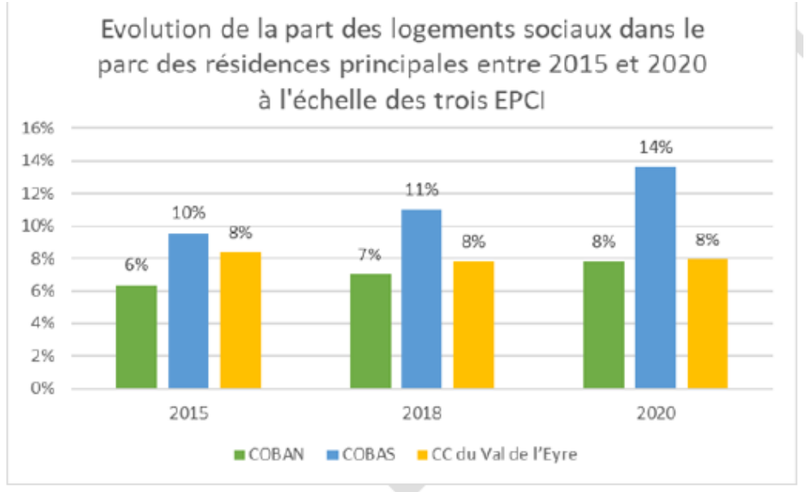
Entre 2015 et 2020, le parc de logements sociaux du territoire n'a eu de cesse de s'étoffer, avec +32% de logements supplémentaires sur la période.

Néanmoins, des disparités territoriales subsistent. Si les parcs de logements sociaux de la COBAN et de la COBAS se sont étoffés respectivement à hauteur de +30% et +39% entre 2015 et 2020, la CDC Val de l'Eyre réduit son parc depuis 2016. En effet, le parc de logement sociaux de l'EPCI reste peu développé. Bien que Belin-Béliet et Le Barp se distinguent légèrement, avec 9,41 % du parc de résidences principales composées de logements sociaux pour le Barp et 10,85% pour Belin-Beliet, les communes de Lugos et Saint Magne comptent moins de 2% de logements sociaux et cette proportion est en baisse depuis 2008 (PLUi-H Val de l'Eyre).

L'objectif de 20% fixé par le SCoT de 2013 en termes de production de logements sociaux ainsi que l'objectif de 25% fixé quant à lui par la loi SRU pour les intercommunalités concernées, se basent sur la part de logement sociaux dans le parc de résidence principales existant. L'articulation se fait dans le cadre de la mise en oeuvre du SCoT, avec les PLH, chargés de détailler le type de logement à produire.

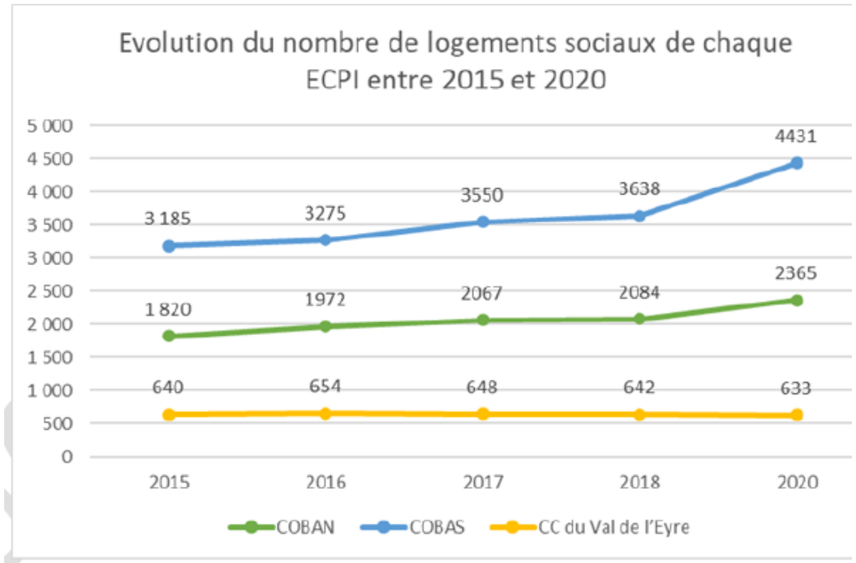
Ainsi, plus que l'analyse brute de leur effectif, l'étude de l'évolution de la part des logements sociaux dans le parc total permet d'appréhender le niveau d'équipement de chaque commune et d'anticiper leur capacité à répondre aux besoins à venir et aux objectifs fixé.

En 2020 à l'échelle du SYBARVAL, 11% du parc de résidences principales est composé de logements sociaux, soit une hausse de trois points de pourcentage par rapport à 2015 (8%). Une croissance néanmoins inégale entre les trois EPCI par la loi.




*Source : RPLS, INSEE 2020 et répertoire SRU*

Les communes de la COBAS, soumises à la loi SRU, doivent atteindre une part équivalente à 25% de logement sociaux dans leurs parcs de résidences principales d'ici à 2025.




*Source : RPLS 2020 et inventaire SRU (COBAS)*

Avec une croissance équivalente à +4 points de pourcentage en cinq ans, le développement du parc social de l'EPCI doit se faire dans une logique de rattrapage des objectifs triennaux des quatre communes membres. Pour atteindre l'objectif légal, elle devra doubler sa production de logements sociaux au cours des cinq prochaines années.

La COBAN, qui n'est pas soumise à la loi SRU mais devra s'y conformer prochainement au regard de la croissance démographique en cours sur plusieurs de ses communes, doit poursuivre ce même objectif de 25% en 2040 afin d'anticiper les futures règles imposant un rattrapage, voire une carence contraignante. Entre 2015 et 2020, la part des logements sociaux dans le parc total de l'EPCI a augmenté de seulement deux points de pourcentage, une croissance qui doit donc être accentuée pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Le PLH de la COBAN prévoit « un développement du parc social en accord avec les besoins recensés en volume et en typologie et ceci prioritairement à proximité des centres-villes structurants qui bénéficient de la proximité des commerces, transports, équipements, et conformément aux orientations également définies dans les documents cadres. Il sera également important de privilégier l'acquisition-amélioration, le conventionnement du parc privé et le parc de pays en appui des projets de revitalisation, tout en maintenant en état le parc public existant afin de garantir son attractivité ».

Pour le Val de l'Eyre, l'objectif est autant quantitatif que qualitatif. Si le développement d'une plus large offre de logements sociaux permet de répondre aux besoins d'une part importante de la population qui y est éligible, leur réalisation doit surtout porter sur des opérations ciblées dans une logique d'anticipation et d'accompagnement des populations les plus vulnérables, en particulier les jeunes. Le PLH du Val de l'Eyre prévoit de cibler la production locative sociale sur les produits PLUS et PLAI qui représentent une offre abordable cohérente avec les besoins du territoire.

A l'échelle des trois EPCI, l'atteinte des objectifs fixés par loi et le SCoT doit s'opérer en cohérence avec le profil des ménages présents sur le territoire, et celui des ménages à venir.

*Répondre à la demande de logement social*

A l'échelle du SYBARVAL, le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 5 237 demandes de logement social au 1er janvier 2021 pour 555 demandes satisfaites au cours de l'année 2020.

Le tableau ci-dessous reprend le détail des chiffres extraits du SNE par EPCI :

*Source : Système National d'Enregistrement (SNE), 2020*

| | Nombre de demandes de logement social au 01/01/2021 | Nombre d'attribution au cours de l'année 2020 | Taux de tension |
|---|---|---|---|
| **COBAS** | 2953 | 350 | 8,44 |
| **COBAN** | 1919 | 168 | 11,42 |
| **CC Val de l'Eyre** | 365 | 37 | 9,86 |
| **TOTAL SYBARVAL** | 5237 | 555 | 9,44 |

La tension locative permet d'estimer la différence entre la demande et l'offre de logements sociaux sur un territoire. Plus celle-ci est élevée, plus il est difficile pour les habitants d'accéder à la location d'un logement. Le taux de tension du territoire, équivalent à 9,44 demandes pour un logement, est supérieur à la moyenne Girondine (6,7).

Il existe trois grands critères imposés lors des demandes de logement social : le plafond de ressource, la composition familiale et la taille du logement. Les données rendues disponibles par le SNE en 2020 permettent de dresser le profil de la demande type sur le territoire du SYBARVAL. Ainsi, 57,1% des demandes concernent des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (11 531 maximum pour une personne seule), 52% concernent des personnes isolées et 72,6% de la demande porte sur des petits logements (T2/T3).

Les ménages en demande de logement social de la COBAS sont plus âgés que la moyenne Girondine : si la majorité des demandeurs de l'EPCI a entre 30 et 50 ans (43%), 21% des demandeurs sont âgés de plus de 60 ans, et 18% sont retraités. La moitié des demandes émanent de personnes isolées. De la même manière, 47% de la demande se porte sur des très petits logements de type 1 ou 2 (source : DDMT, SNE). Parallèlement à l'objectif quantitatif de renforcement du parc, la COBAS doit adapter celui-ci au profil des demandeurs, plus âgés et isolés que dans le reste du territoire.

Sur la COBAN, les plus fortes demandes concernent les personnes isolées (925 demandes, soit 48% des demandes), viennent ensuite les demandes de personnes isolées avec une personne à charge (274 demandes). Ainsi, environ 72% des demandes portent sur les T2 et T3, correspondant à ces profils. Même si le territoire n'est pas soumis au champ d'application de l'article 55, le PLH doit prévoir un développement du parc social prioritairement axé sur des logements à proximité des centres-villes et des services nécessaires aux besoins de ces personnes isolées ou avec une personne à charge.

De la même manière, les plus fortes demandes dans le Val de l'Eyre concernent les personnes isolées (161 demandes, soit 44% des demandes). Viennent ensuite les demandes de personnes isolées avec 2 personnes à charge (53 demandes) puis les demandes de personnes isolées avec 1 personne à charge (47 demandes). Ainsi, 68% des demandes portent sur les T2 et T3, une caractéristique qui s'explique vraisemblablement par la structure du parc social qui comprend peu de petits logements.

*Les besoins en logements sociaux à l'échelle de la commune du Teich*

En matière d'objectifs de production de logements sociaux, il convient de préciser qu'actuellement, la commune dispose de 724 logements locatifs sociaux sur son territoire (soit un taux de 18,19 %).

Par ailleurs, il existe 4 projets intégrant un programme de logements sociaux (en cours d'instruction ou accordés). 108 logements sociaux doivent ainsi être construits dans les 24 prochains mois.

La commune du Teich est la commune qui comptabilise actuellement la plus grande part de logements sociaux sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon.

Pour répondre à l'enjeu de mixité sociale et aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la commune du Teich a pour objectif de produire un minimum de 25% de logements sociaux durant les dix prochaines années, soit 402 logements sociaux.

La réalisation de cet objectif pourra être phasé en deux temps :

- 271 logements locatifs sociaux durant les 6 prochaines années (2022-2027)
- 131 entre logements locatifs sociaux entre 2028 et 2032

Pour atteindre cet objectif, le projet de révision du PLU du Teich prévoit:

- D'imposer un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans les zones UCca, UCeca et AUh1eco
- D'imposer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans la zone UCp et AUh1.
- D'intégrer un minimum de 75 % de logements locatifs sociaux dans la zone AUec2
- De fixer une Servitude de Mixité Sociale sur 9 îlots situés en zones UCca et Ucp.

**Sur la base de la capacité d'accueil des zones UC et AU disponibles et des dispositions règlementaires définies dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont susceptibles de produire plus de 400 logements sociaux d'ici 2032.**

- → **35 % minimum des programmes des constructions de 10 logements et plus dans les secteurs UCca, UCeca et AUh1eco (soit un potentiel de 175 logements)**
- → **25 % minimum des programmes des constructions de 10 logements et plus dans les secteurs UCcp et AUh1 (soit un potentiel de 235 logements)**
- → **Plusieurs programmes de logements sociaux grâce à l'instauration de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) sur 9 îlots situés en zones UCca et Ucp.**

Notons par ailleurs que le règlement de la réserve foncière destinée aux équipements publics et aux logements sociaux (zone AUec2) prévoit un minimum de 75% de logements sociaux dans les futurs programmes de logements.

Par ailleurs, en vue de favoriser ce type d'opérations immobilières sur la commune, certaines dispositions réglementaires des zones UC, UH et AU permettent la création d'habitat de type collectif, maisons de ville, maisons en bande, ….

Enfin, au regard de l'augmentation importante de la valeur foncière sur la commune, une convention a été signée entre la commune et l'EPFNA pour déléguer le DPU sur un large périmètre correspondant à la zone UCca (75 ha)

Ainsi, grâce à ces dispositions, la commune pourrait être en mesure de **disposer ainsi 1 200 logements sociaux à cette échéance. La mise en œuvre de cette politique de renforcement de la mixité sociale sur la commune permettra par conséquent d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux.**

A terme, elle devrait donc disposer un taux de 25% de logements sociaux (1 200 logements sociaux pour un parc de logements projeté de 5 000 logements en 2032).

## *IV-2.7 LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*

La commune du Teich dispose d'un tissu d'activités économiques particulièrement développé.

La zone d'activités économiques de Sylvabelle étant aujourd'hui achevée, la commune souhaite privilégier l'implantation d'activités économiques en s'appuyant sur le site de Technoparc, compte tenu de ses atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, …

Les besoins en matière d'activités économiques de la commune se traduisent autour de deux axes principaux :

- **La poursuite du développement du site de Technoparc**.
  Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire, la COBAS a décidé d'engager un projet économique, urbain et paysager du site d'entrée principale de l'agglomération teichoise, en bordure de l'échangeur autoroutier.

  Ce projet de dimension intercommunale vise à constituer le parc d'activité tertiaire et technologique emblématique de la communauté d'agglomération. Il s'inscrit à la fois dans la dynamique ouverte par le grand projet de la Route des lasers et dans la stratégie d'aménagement durable définie par le projet de territoire de la COBAS.

  Sur un espace de 23 hectares, il est envisagé un programme global de constructions de 88 000 m² de surfaces de plancher reprenant en compte les impératifs de développement durable : de l'orientation des bâtiments à leur isolation en passant par l'utilisation de matériaux naturels, tout a été pensé dans une logique de protection de l'environnement.

  Une première tranche a été réalisée et comprend un centre d'affaires de 1 000 m² modulables, une brasserie panoramique de 80 couverts et un hôtel de 49 chambres basé sur le concept des résidences de tourisme « all suites home ».

  Une deuxième tranche qui est commercialisée est venue compléter cet aménagement et très prochainement une troisième tranche sera engagée. C'est la raison pour laquelle une extension de 20 ha a été prévue dans le cadre du PLU

  Outre l'extension possible de la zone actuelle, et face à la pénurie de terrains à vocation d'activités économiques sur le Sud Bassin, il y a lieu de prévoir une réserve foncière de l'autre côté de la RD 650E1 afin de pouvoir répondre aux besoins à long terme. C'est pourquoi, une réserve foncière de 28 ha a également été maintenue dans le cadre de la révision du PLU.

- **Le confortement du tissu d'activités commerciales dans le centre-bourg** de manière à pérenniser une offre économique locale et répondre ainsi aux besoins liés à la croissance démographique.
  Le maintien d'une diversité de l'offre commerciale sera recherché pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants, allant de la quotidienneté aux besoins occasionnels ou extra-ordinaires. Par ailleurs, l'offre commerciale qui s'inscrit dans une logique de quotidienneté, de proximité ou qui génère des formes urbaines compatibles avec le tissu urbain, sera localisée dans la centralité urbaine du cœur de bourg.

## *IV-2.8 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITE TOURISTIQUE*

L'aménagement du port de plaisance, de la plage et de 20km de pistes cyclables en site propre, qui desserve tous les quartiers et équipements publics, a contribué à dynamiser une offre touristique orientée principalement vers l'écotourisme, le tourisme familial, les activités de plein air et de découverte de la nature.

En effet, la commune du Teich dispose de nombreux sites d'attractivité touristique liées à la découverte de l'environnement (Réserve Ornithologique, Maison de la Nature, Relai Nature du Delta, bases de canoës…). Par ailleurs, les aménagements réalisés en faveur des modes de déplacements doux permettent à la commune d'attirer de nombreux touristes souhaitant pratiquer la randonnée pédestre ou le vélo.

Ainsi, de par sa vocation liée au tourisme nature, Le Teich présente une réelle complémentarité par rapport à l'offre balnéaire des communes du Bassin d'Arcachon.

Dès lors, la commune du Teich souhaite poursuivre sa politique de développement en faveur du tourisme durable à travers la réalisation de projets qui permettent d'une part de développer une offre d'accueil diversifiée et d'autre part d'allonger la saison touristique grâce à l'écotourisme.

Ainsi, la création d'une résidence de tourisme rue du Port et l'aménagement d'un pôle destiné aux activités nautiques et touristiques à proximité du port pourront répondre à cet objectif.

## *IV-2.9 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE*

La sylviculture occupe dans l'économie communale une place prépondérante ce qui confère à la commune du Teich une vocation forestière.

Les besoins attachés à ce segment économique se traduisent essentiellement par le classement en zones N des espaces de production.

## *IV-2.10 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS*

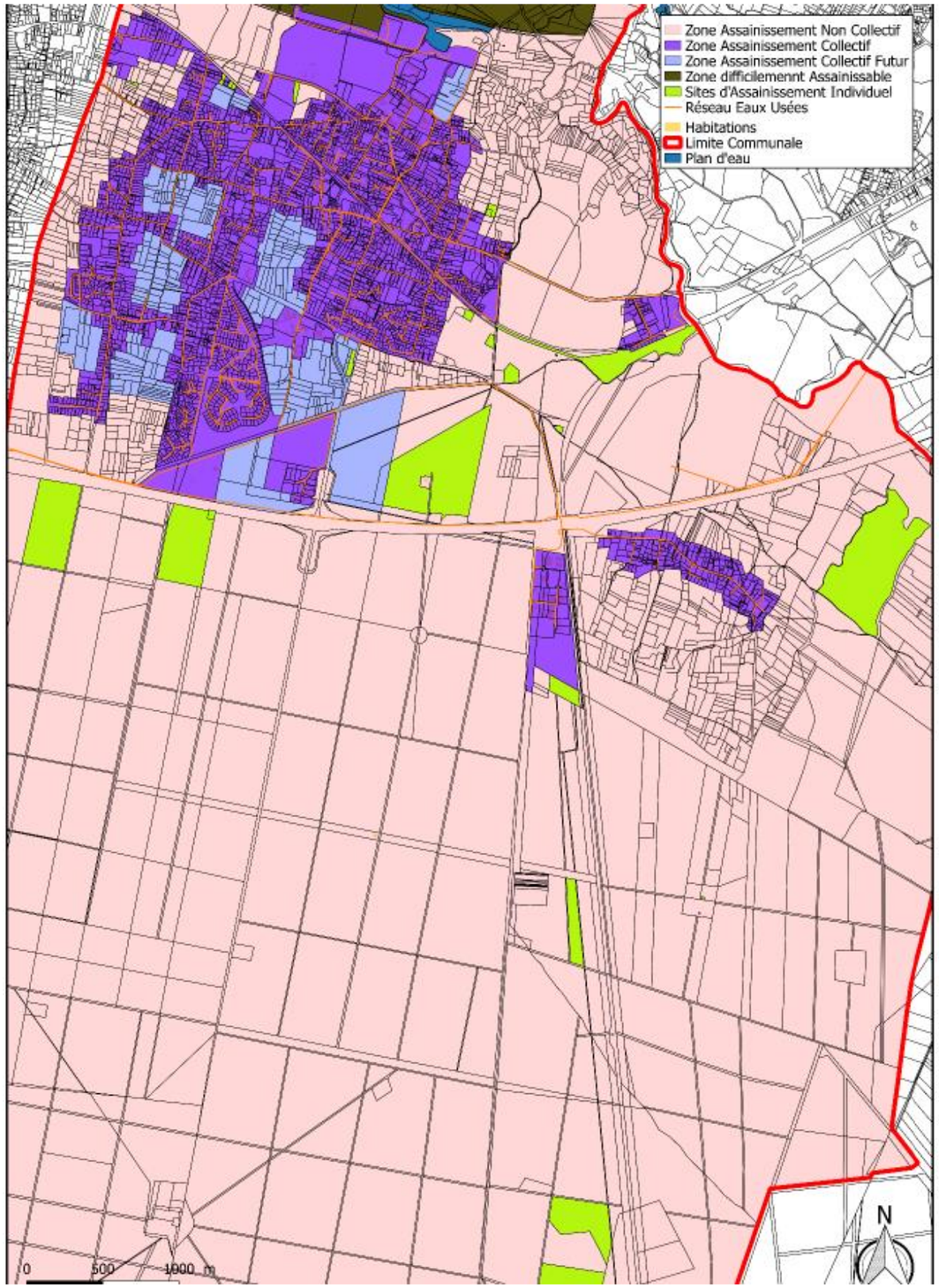
Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et des équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

- ***LES BESOINS EN MATIERE DE COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES***

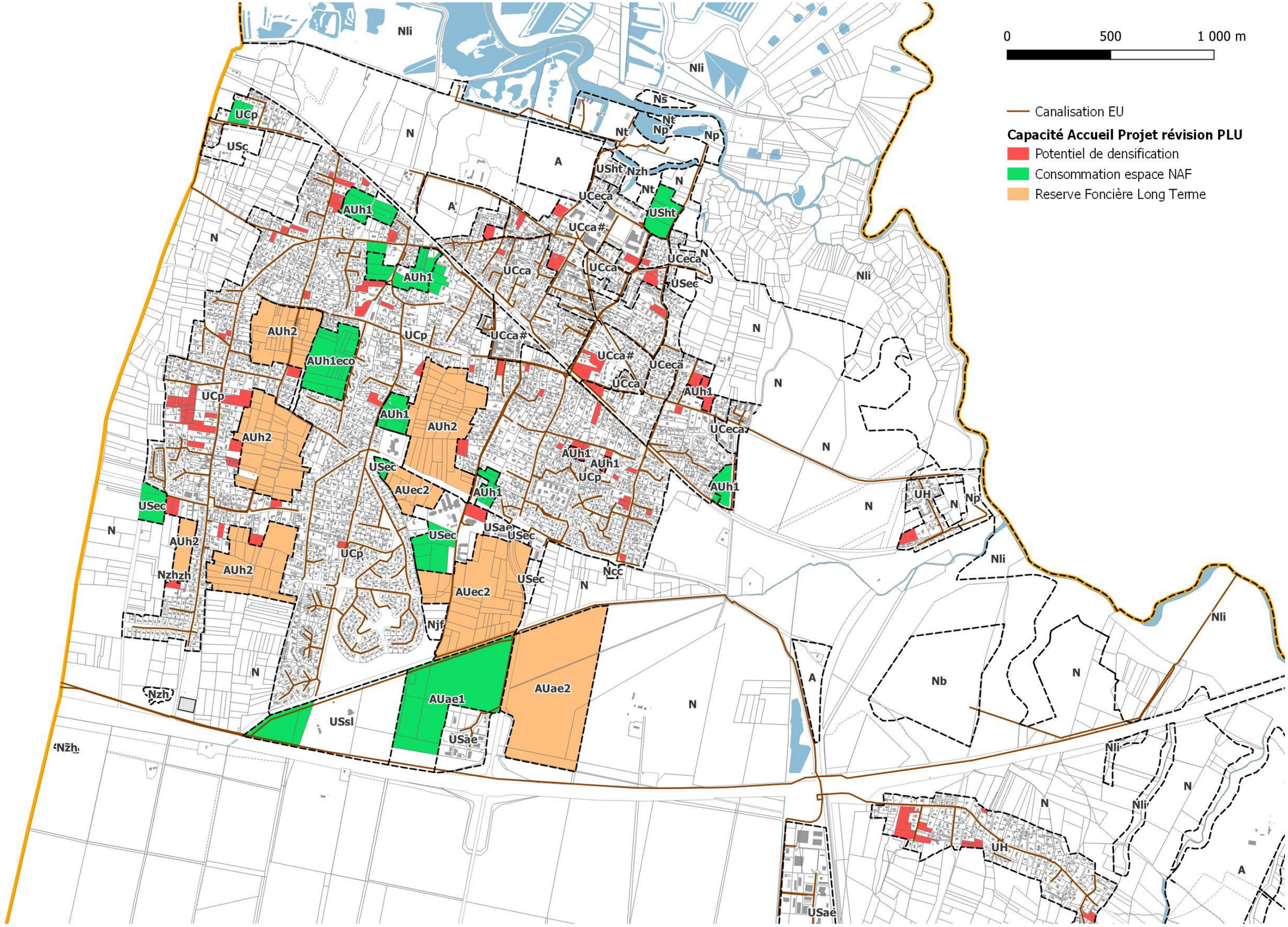
En matière d'assainissement collectif, la commune du Teich est desservie par un réseau qui couvre la totalité de l'agglomération ainsi que les villages de Lamothe et Balanos ; le réseau renvoie les eaux usées collectées vers la station d'épuration de La Teste de Buch qui dispose d'une capacité de 150 000 EH.

Toutes les zones constitutives de la capacité d'accueil (développement et densification) présentées au paragraphe IV-2-4 COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU, se situent dans le périmètre desservi par le réseau d'assainissement collectif tel que figurant au Schéma Directeur d'Assainissement (cf carte ci-contre) ; la totalité de ces zones pourront donc faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'assainissement.

**Projet de zonage d'assainissement collectif**



## CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



- ***LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE***

Concernant la desserte en eau potable, la commune présente un maillage complet et d'un bon dimensionnement pour desservir les zones constructibles actuelles et futures, compte–tenu du fait que la capacité d'accueil du PLU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg déjà desservie en réseaux publics (cf carte page suivante).

Concernant la capacité des installations de production d'eau potable, les éléments ci-après sont receuillis auprès du SIBA qui établit des notes sur les ressources et besoins en eau potable pour les communes du Bassin d'Arcachon.

Situation actuelle

Le département de la Gironde présente des secteurs géographiques où certaines nappes souterraines se retrouvent en situation de déficit pour l'alimentation en eau potable des populations. Afin de gérer au mieux cette situation, le SAGE Nappes Profondes définit des Unités de Gestion pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique, Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'ensemble de la production d'eau potable de la commune provient des aquifères de l'Eocène et du Crétacé qui ne sont pas en situation de déficit.

Malgré la stabilisation des prélèvements observée ces dernières années, la croissance démographique prévue sur le territoire s'accompagnera d'une augmentation des besoins en eau potable.

Compte tenu des prévisions démographiques réalisées par l'IEDUB (+ 76 000 hab. par rapport à 2004 selon l'IEDUB) et des volumes prélevés ces dernières années, un besoin de 6 millions de mètres cube supplémentaires est envisageable à horizon 2030.

Situation future

| **État « 0 »** | | | **Situation projetée en 2030** | |
|---|---|---|---|---|
| Population calculée en 2010 | Prélèvements AEP en 2010 (millions de $m^3$) | Volume moyen prélevé/ habitant /an (en $m^3$) | Population projetée | Prélèvements AEP calculés en 2030 (millions de $m^3$) |
| 132 538 | 13 | 98 | 196 299 | 19 |

Le PLU de la commune prévoit pour les 10 années à venir :

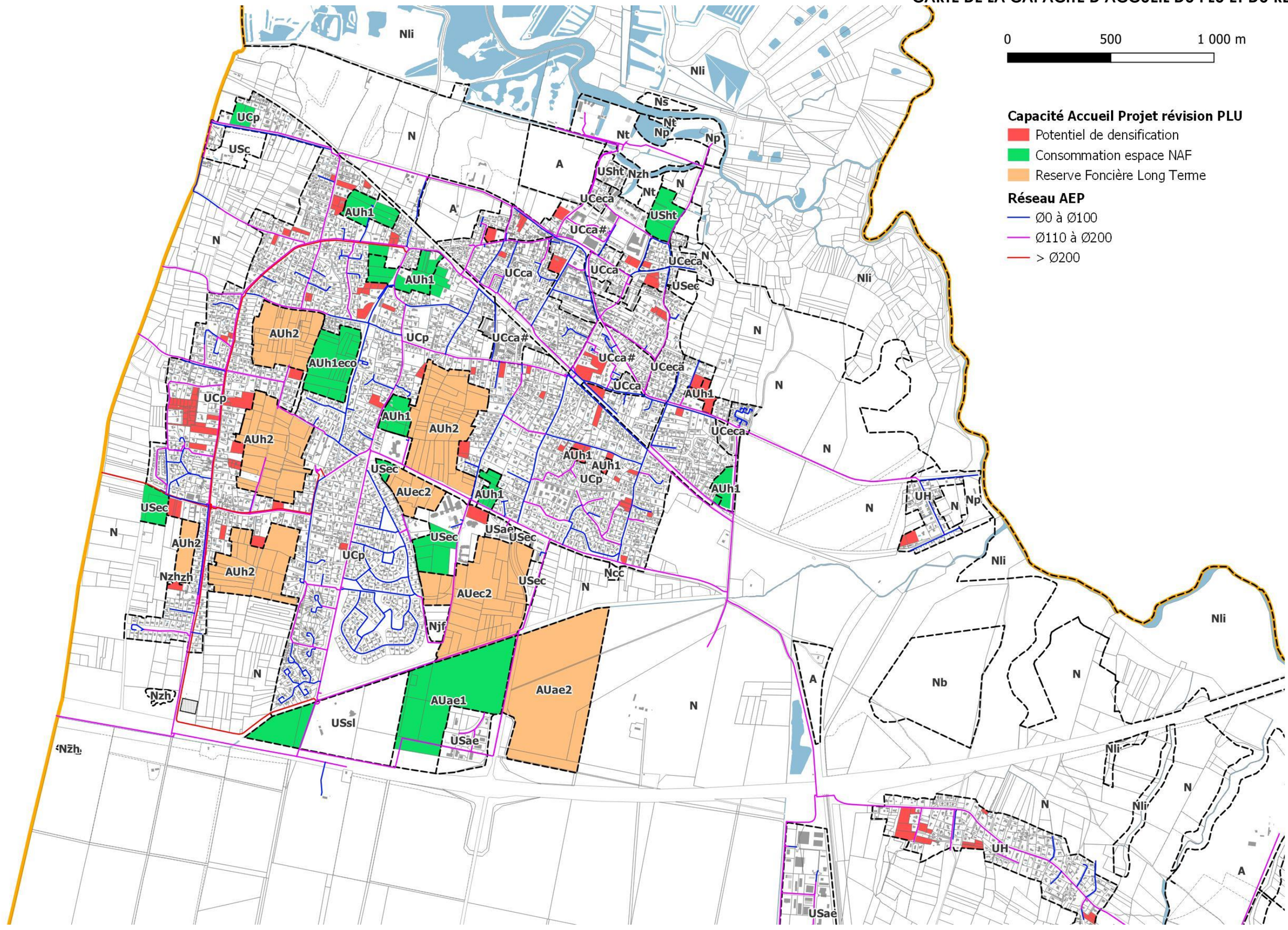
- 1 700 logements nouveaux permettant d'accueillir 1 660 habitants supplémentaires
- Une extension du parc d'activités économiques Technoparc
- La création d'une nouvelle résidence de tourisme à proximité du Port

Ces perspectives de développement conduisent à estimer une augmentation de 60 000 à 80 000 m3/an.

Conclusion

Le SAGE « nappes profondes de Gironde » a fixé pour chacune des unités de gestion des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable de la ressource en eau souterraine (Volume Maximal Prélevable Objectif-VMPO). Dans l'unité de gestion « littoral », les volumes prélevés restent aujourd'hui inférieurs aux VMPO, ce qui laisse une marge suffisante pour répondre aux besoins en eau potable liés au développement du territoire.

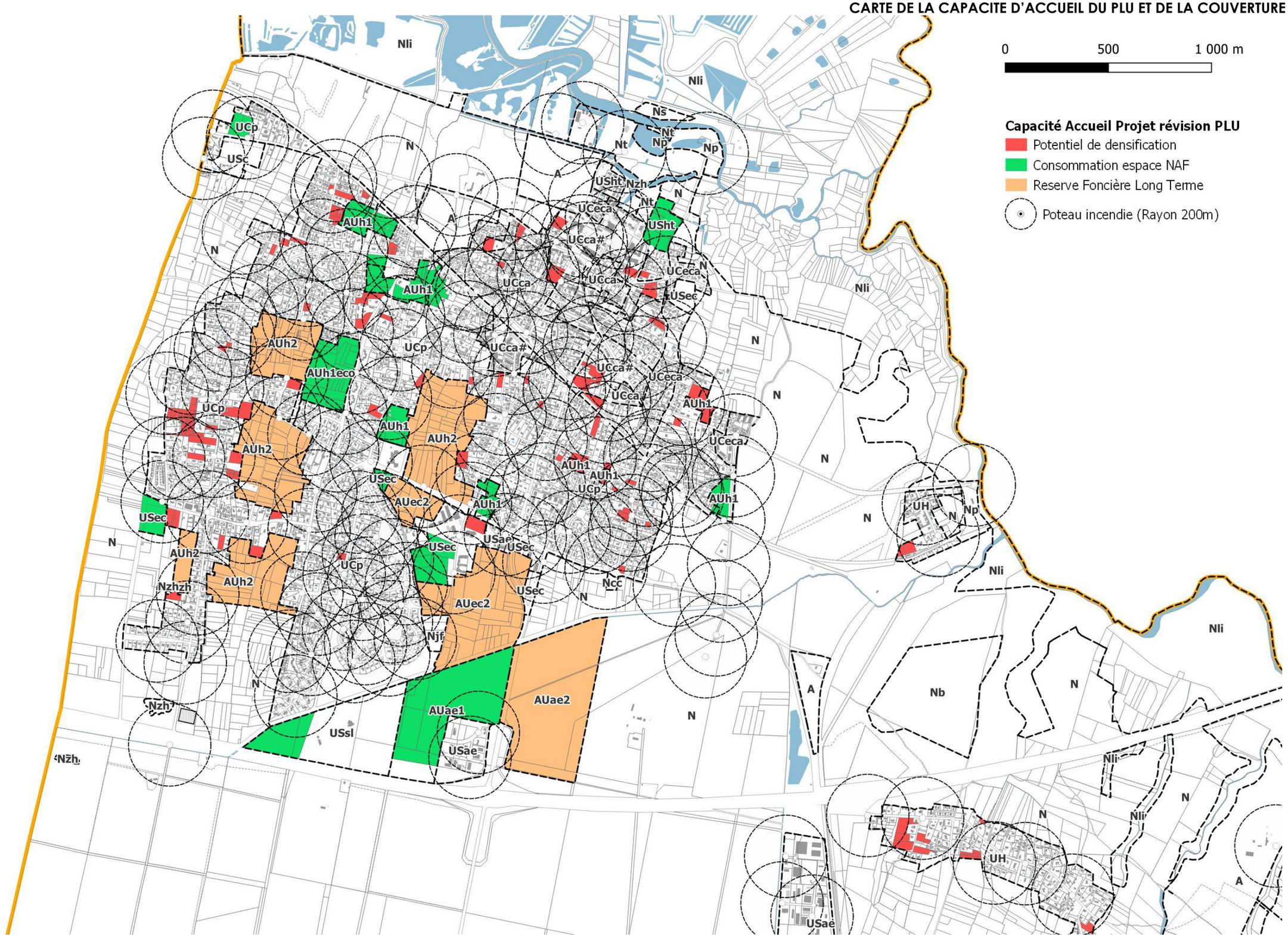
## CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DU RESEAU AEP



- ***LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE***

Concernant la défense incendie, la commune présente un maillage complet et d'un bon dimensionnement pour répondre aux besoins actuels et projetés compte–tenu du fait que la capacité d'accueil du PLU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg déjà desservie en réseaux publics (cf carte page suivante).

## CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DE LA COUVERTURE INCENDIE



# IV-3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappel :
Le PLU du Teich a été approuvé le 11/07/2006 et a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

| PROCEDURE | DATE D'APPROBATION | OBJET |
|---|---|---|
| Modification n°1 | 25/09/2008 | Modification règlement d'urbanisme |
| Mise à jour n°1 | 25/02/2010 | Modification du Plan des Périmètres fournis à titre indicatif |
| Modification simplifiée n°1 | 27/06/2011 | Correction erreur matérielle sur le plan de zonage |
| Modification n°2 | 06/10/2011 | Suppression emplacement réservé |
| Révision simplifiée n°1 | | Création d'une aire d'accueil des gens du voyage |
| Modification n°3 | 28/06/2012 | Création d'un secteur Nd dans lequel seront autorisées les installations et constructions qui permettront le stockage et le traitement des vases et sables issus des différents ports du Bassin d'Arcachon |
| Modification n°4 | 09/04/2015 | Prise en compte les évolutions réglementaires récentes (loi ALUR) et modification du règlement |
| Modification n°5 | 25/06/2015 | Modification du zonage et suppression d'emplacements réservés |

La justification des changements apportés au PLU présentées ci-après dans le cadre de la présente révision s'appuie sur le document d'urbanisme dans sa version issue de la dernière procédure d'évolution nommé ci-après PLU 2015.

## *IV-3.1 LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLU REVISE*

***Rappel de l'article R.151-18 :***

***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 les constructions à implanter.***

Le PLU comprend plusieurs types de zones urbaines, à savoir :

- ✓ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité avec :
  - un **secteur UCca** correspondant au centre-ville ancien du Teich à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
  - un **secteur UCca#** correspondant au centre-ville ancien du Teich à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services à densifier
  - un **secteur UCeca** correspondant aux extensions du centre-ville ancien du Teich
  - un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire

- ✓ la **Zone UH**, zone urbaine correspondant aux quartiers de Balanos et de Lamothe qui sont constitutifs de l'agglomération téchoise mais qui ne sont pas situés en continuité avec la centralité urbaine du bourg,

- ✓ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant de :
  - un **secteur USae** correspondant aux activités économiques
  - un **secteur USc** destiné au camping existant
  - un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs
  - un **secteur USet** destiné secteur écotouristique
  - un **secteur USht** destiné aux secteurs d'hébergement touristique à proximité du port
  - un **secteur USsl** destiné aux activités de sport et de loisir

### *IV.3.1.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU OPPOSABLE*

#### ZONE UC DU PLU, secteurs UCca, UCeca et UCp

**Vocation :**

La zone UC du PLU correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions.

La zone UC couvre les espaces urbains qui ont été qualifiés comme constitutifs de l'agglomération telle que définie au paragraphe III-3-1-4, et par conséquent pouvant faire au titre de la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) l'objet d'une extension d'enveloppe constructible.

**Objectifs :**

- Conforter l'espace de centralité que représente le bourg et ses extensions contemporaines,
- Maintien de la mixité des fonctions urbaines.
- Meilleure articulation de la zone urbanisée constituée avec l'environnement naturel dans lequel elle s'insère, parfois de façon très imbriquée (trame verte et bleue,)

## ➢ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE UC ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

**Le secteur UCca,** est circonscrit pour couvrir les espaces bâtis du centre-bourg ancien, qui se caractérisent par une forme urbaine relativement irrégulière, continue, semi-continue ou discontinu, implantée à l'alignement ou en recul de l'emprise publique, mais en tout état de cause avec une densité plus soutenue que dans les autres secteurs ; ce périmètre correspond à un espace de centralité que la commune souhaite conforter , redynamiser d'un point de vue commercial et de services, et densifier.

Le secteur UCca du PLU révisé (carte ci-contre) reprend les enveloppes de la zone UA du PLU opposable (carte ci-dessous) en y apportant les modifications suivantes (cf secteurs cerclés en noir) :

❶ Au Nord, la résidence de tourisme des Rives Marines est reclassée en zone USht de manière à mieux prendre en compte sa vocation spécifique destinée à l'hébergement touristique.

Par ailleurs, les constructions d'habitat implantées entre la résidence de tourisme des Rives Marines et l'école maternelle du Delta Ide part et d'autre de la rue Claude Leymand sont reclassées en secteur UCeca.En effet, la densité urbaine de cet ilôt bâti se distingue des constructions avoisinantes et s'apparente davantage à celle du secteur UCeca.

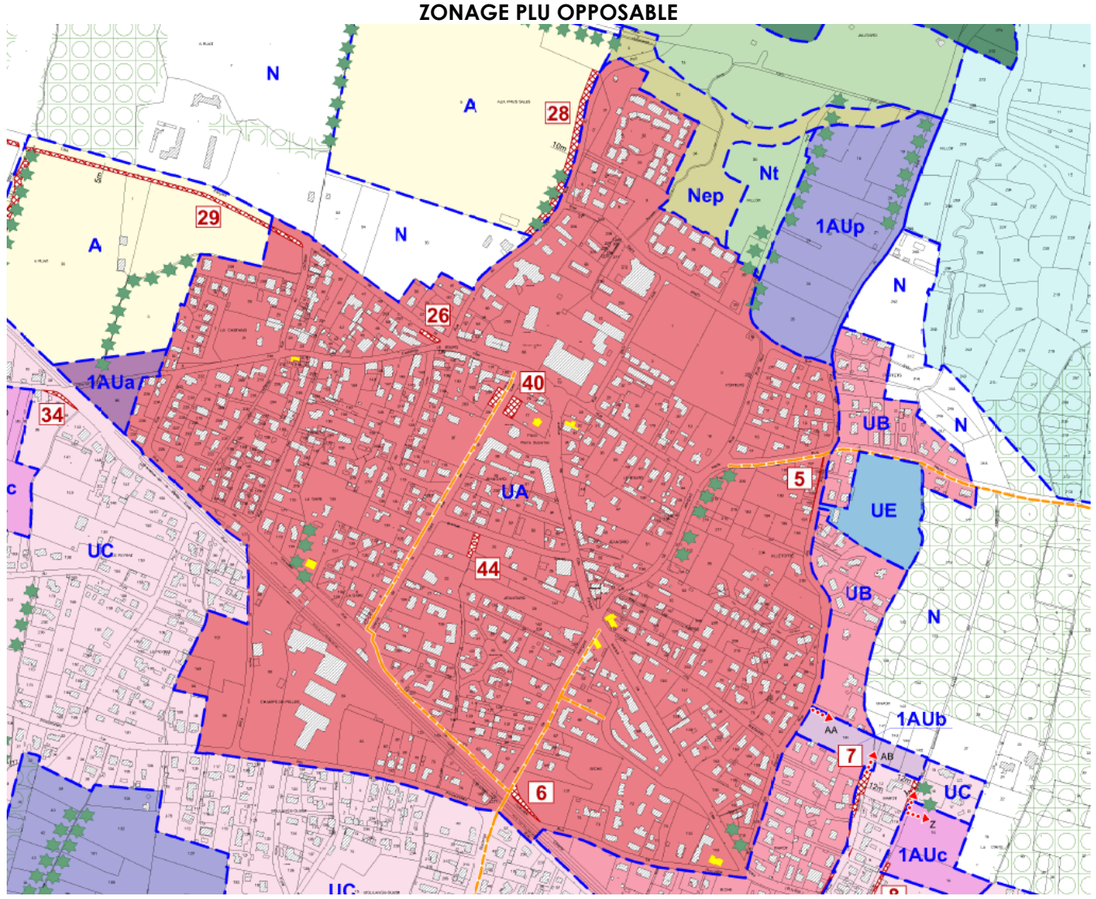
❷ La zone 1AUa du PLU opposable est desormais classée en UCca. En effet, cette zone est aujourd'hui bâtie et a donc vocation à être intégrée au sein de la zone UC correspondant à l'enveloppe urbaine constituée.

❹ Les parcelles 95, 96, 184 et 190 correspondant aux parcelles boisés ou enherbées encore disponible au Sud du domaine de la petite forêt sont reclassées en zone UCp. En effet, à travers ce nouveau classement, il s'agit de favoriser une transition urbaine cohérente entre les logements collectifs de la résidence de la petite forêt et les constructions pavillonnaires existantes situées autour.

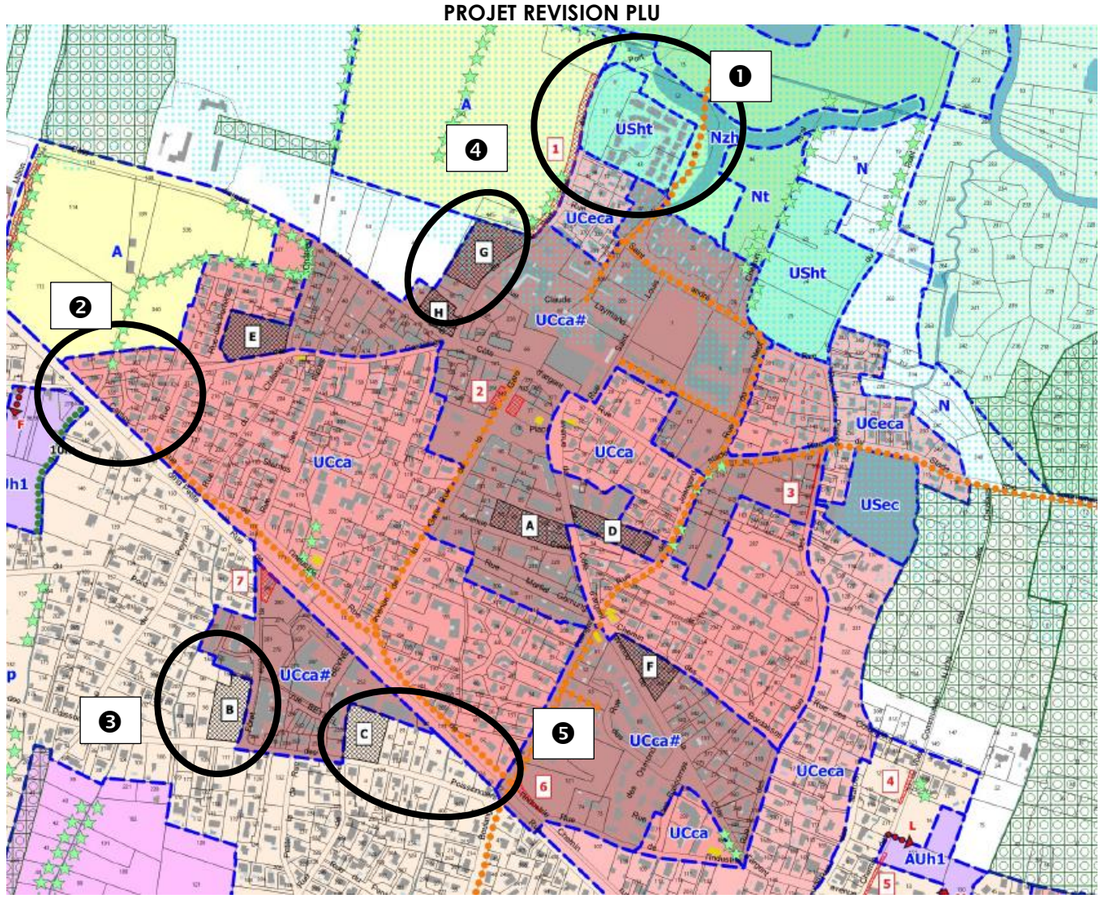
❹ Une zone de 6 400 m² classée désormais en zone UCca et qui se situe le long de la rue du Port. Cette nouvelle zone constructible accueille actuellement une propriété bâtie implantée sur la parcelle n°444 ainsi que le jardin et la dépendance qui lui sont associé. A travers ce nouveau classement, il s'agit de prendre en compte la réalité physique des lieux en incluant cette propriété bâtie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, ces parcelles auront également vocation à accueillir 35% de logements sociaux permettant des mixités et répondant aux besoins du bassin de vie et des jeunes ménages.

❺ Les constructions d'habitation pavillonnaires implantées le long de la rue des possonniers ainsi que la parcelle boisée encore disponible (parcelle n°83) sont reclassées en zone UCp. A travers ce nouveau classement, il s'agit de favoriser une transition urbaine cohérente entre les logements collectifs de la résidence de la petite forêt et les constructions pavillonnaires existantes situées autour.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Le secteur UCeca** s'applique aux secteurs d'habitat qui se sont développés aux marges du centre-bourg et notemmant à l'intérieur des limites définies par :

- La rue du stade au Nord
- La voie ferrée au Sud
- La rue de l'industrie et la rue des plaines à l'Ouest
- La rue de Mouras et le chemin des catalans à l'Est

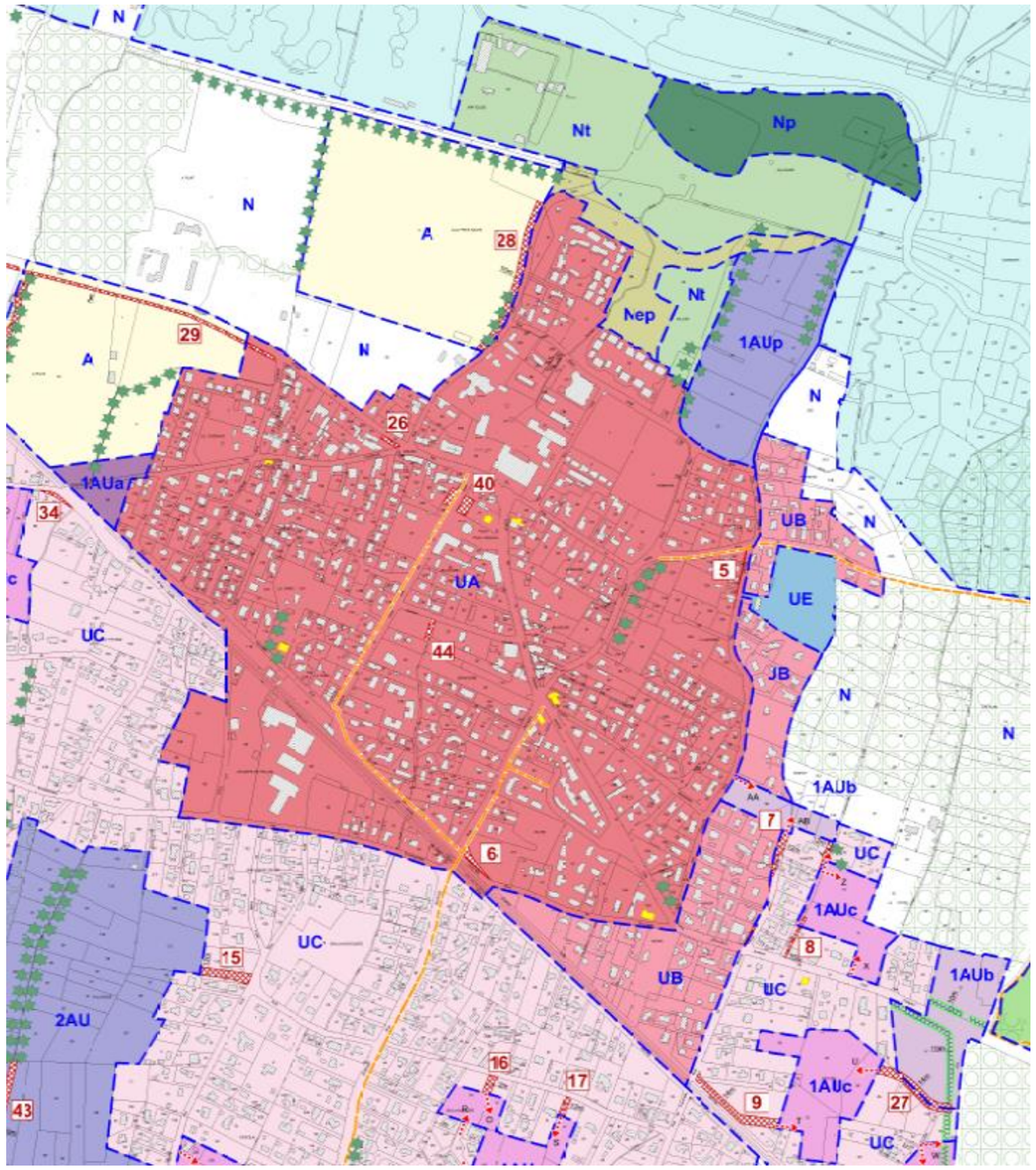
Elle est caractérisée par une typologie bâtie ancienne assez dense. Ces secteurs présentent une mixité fonctionnelle moins affirmée qu'en centre-bourg.

Le secteur UCeca du PLU révisé (carte ci-contre) reprend les enveloppes de la zone UB du PLU opposable (carte ci-dessous) en y apportant les modifications suivantes (cf secteurs cerclés en noir) :

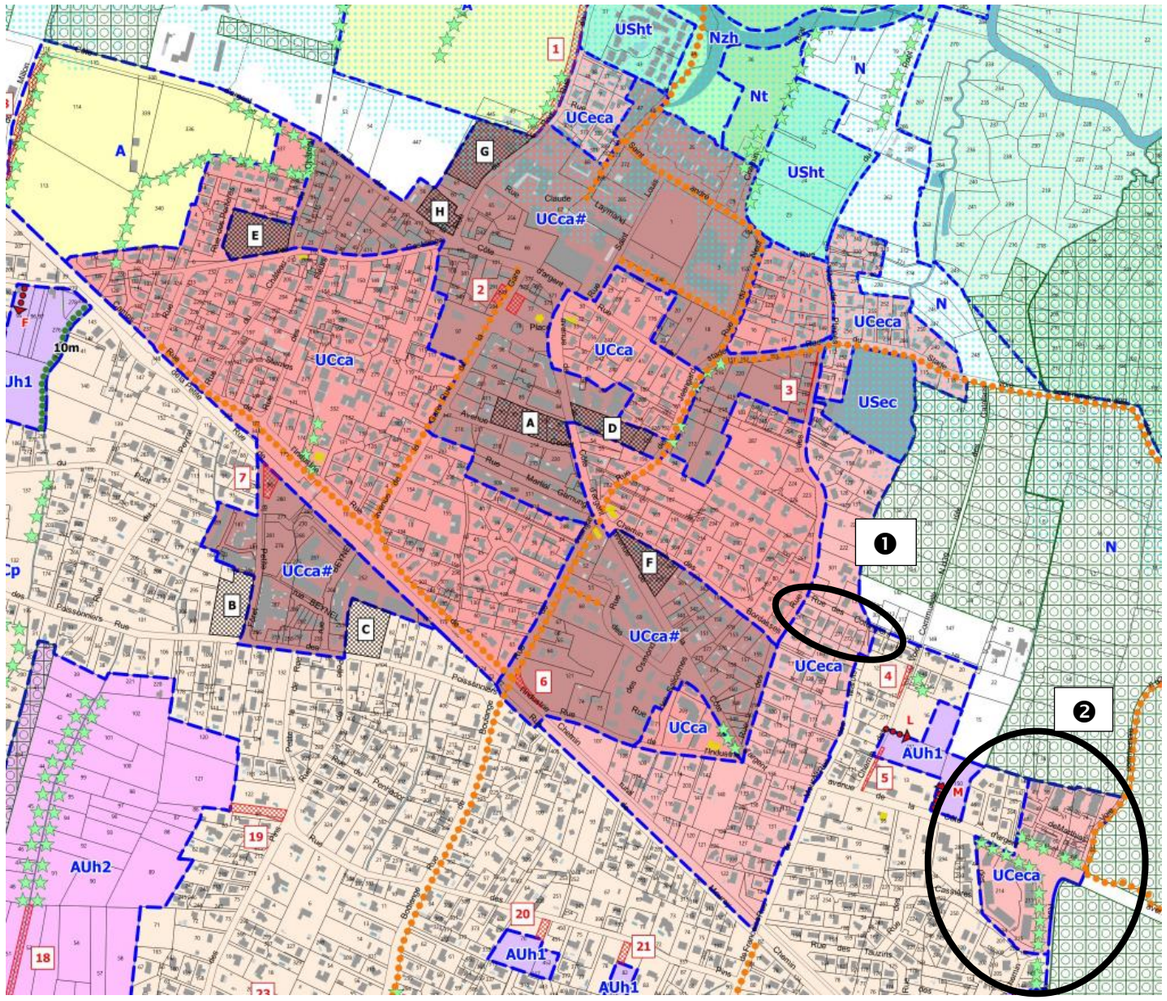
❶ Une partie de la zone 1AUb du PLU opposable située le long de la rue des plaines est desormais classée en UCeca. En effet, cette zone est aujourd'hui bâtie et a donc vocation à être intégrée au sein de la zone UC correspondant à l'enveloppe urbaine constituée.

❷ De même, la zone 1AUb du PLU opposable située à Mouras, au carrefour entre l'Avenue de la Côte d'Argent et la rue de Nezer est desormais classée en UCeca. En effet, cette zone est aujourd'hui bâtie et a donc vocation à être intégrée au sein de la zone UC correspondant à l'enveloppe urbaine constituée.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**

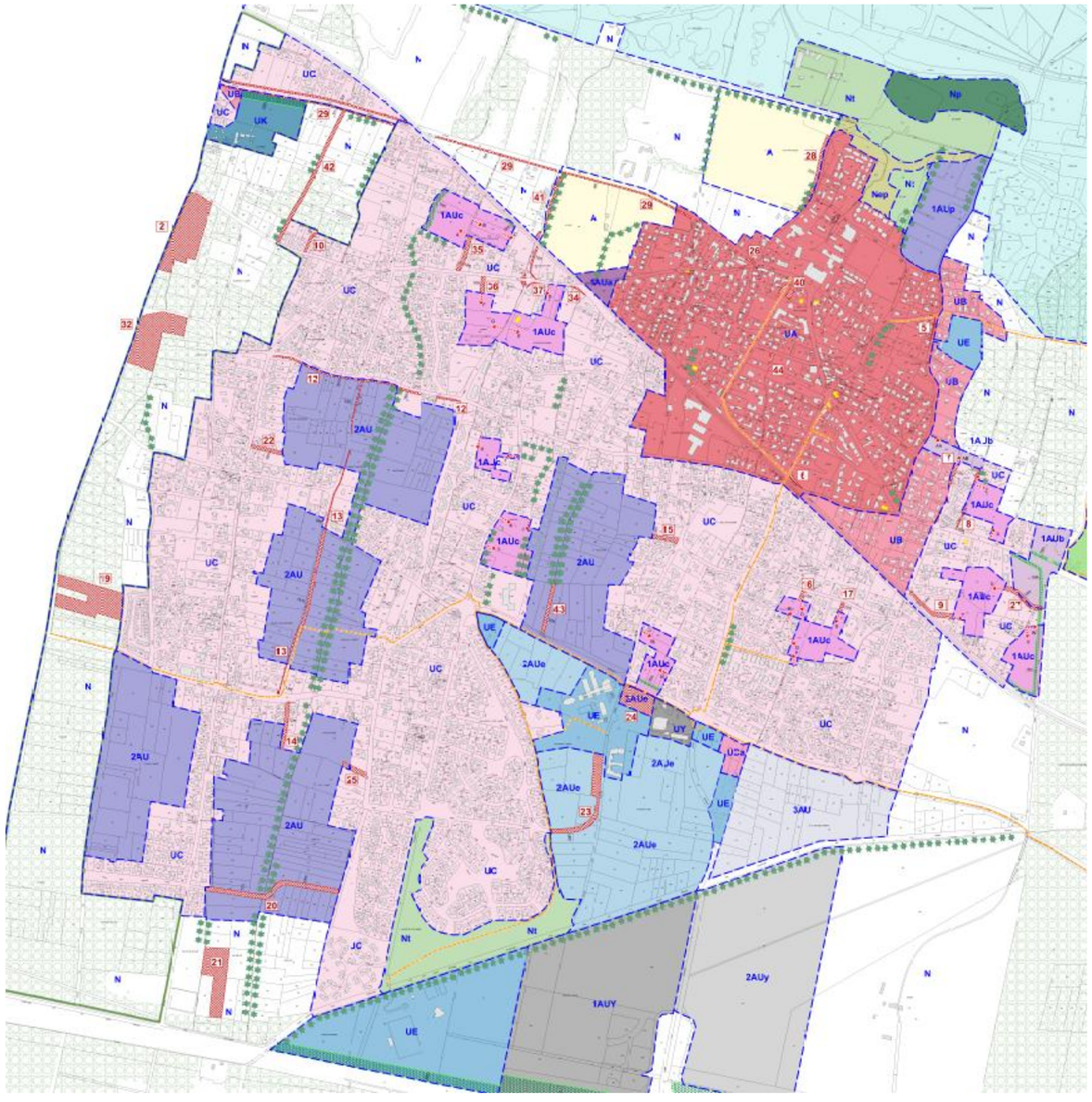


**Le secteur UCp** est destiné à couvrir les espaces de développement contemporain, à dominante Pavillonnaire, dont la densification doit être maîtrisée pour la reporter sur des espaces plus centraux ; les règles urbaines sont définies dans cet objectif. Son contour reprend globalement celui de la zone UC du PLU opposable, avec les ajustements suivants :

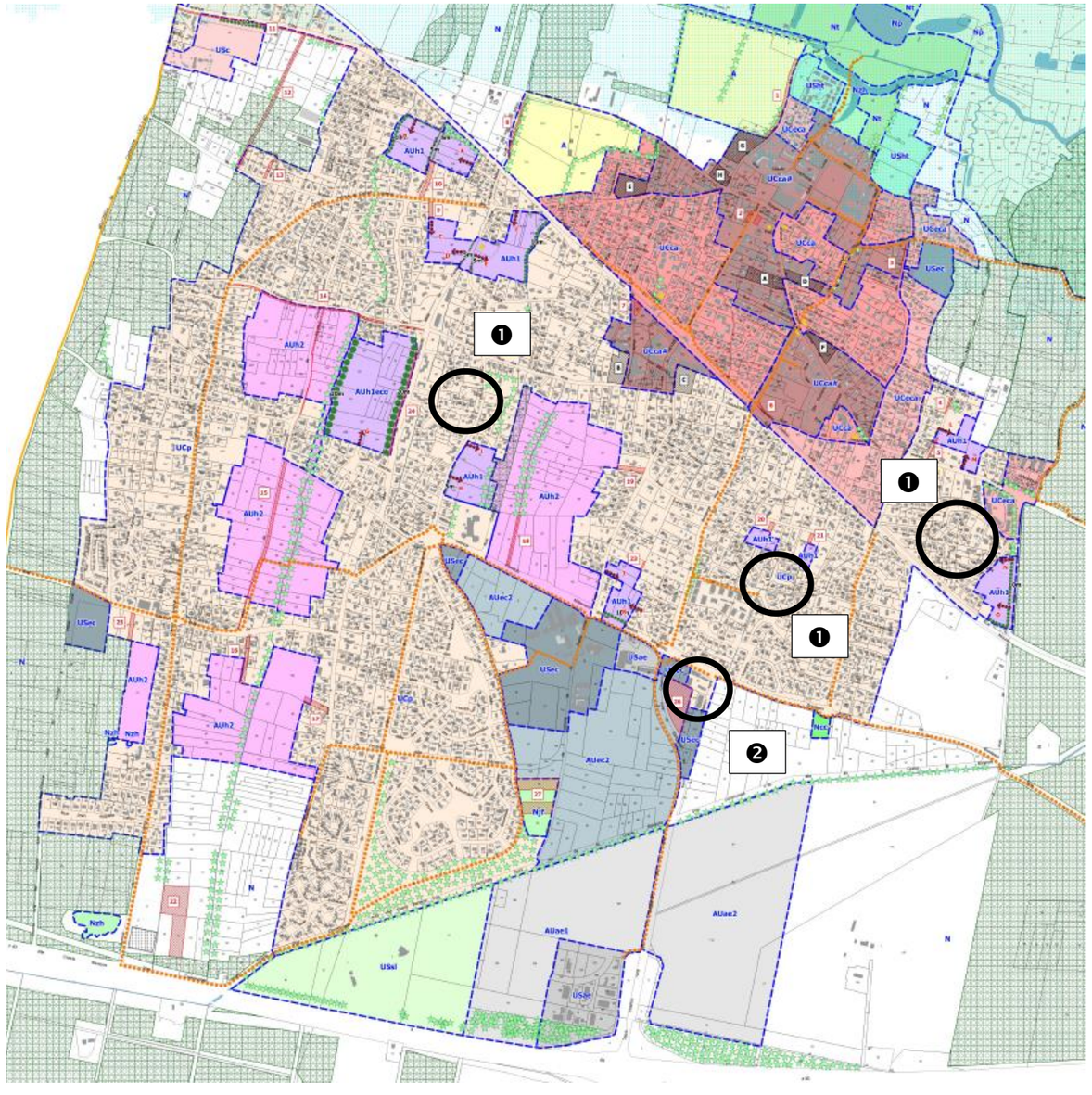
❶ Les zones 1AUc de Bouscaut, de Boulange et de Mouras ont été reclassées en secteur UCp. En effet, ces trois secteurs aujourd'hui lotis et ont donc vocation à être intégrés au sein de la zone UC correspondant à l'enveloppe urbaine constituée.

❷ Le secteur UCa situé entre la MDSI et la voie d'accès à la déchetterie est reclassé en secteur UCp. En effet, les parcelles concernées accueillent aujourd'hui une nouvelle résidence intergénérationnelle à caractère social. Ce projet ayant été réalisé, et compte tenu de sa vocation d'habitat, il a vocation à être intégré à l'enveloppe du secteur UCp, en cohérence avec les constructions situées au Nord de l'Avenue de Bordeaux.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ZONE UH DU PLU REVISE

**Vocation :**

Zone urbaine correspondant aux quartiers de Lamothe et de Balanos considérés comme constitutifs de l'agglomération au sens de la loi Littoral, telle que définie au paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS.

En effet, selon la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux datant du 17 mars 2022, je juge a considéré que *« bien qu'entouré de vastes espaces naturels et à l'écart de la zone agglomérée de la commune concentrée autour du bourg du Teich, ce secteur, desservi par les différents réseaux, se caractérise, par un nombre et une densité significative de constructions et constitue une agglomération au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. »*

**Objectif :**

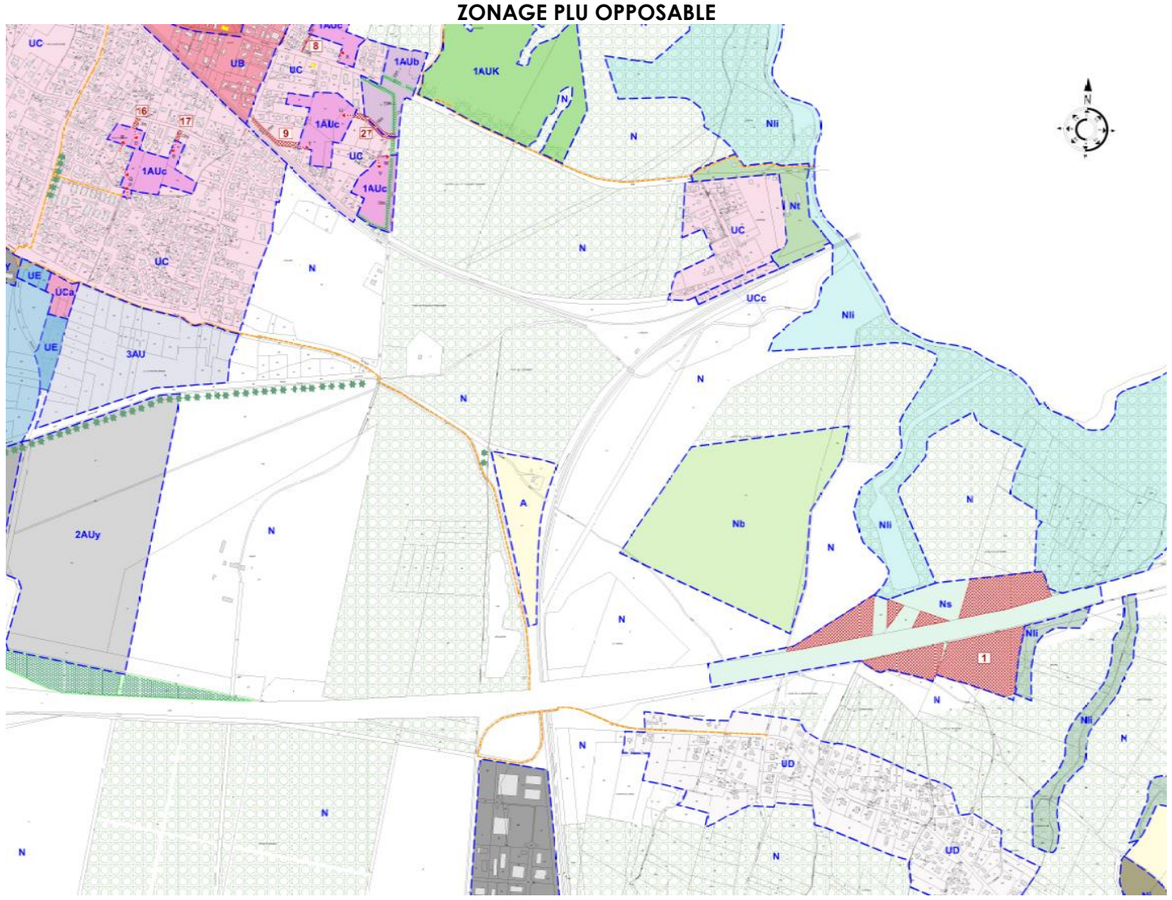
Permettre une évolutivité de ces espaces compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, à savoir une enveloppe de zone définie en continuité de l'urbanisation existante.

- **JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE UH ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE**

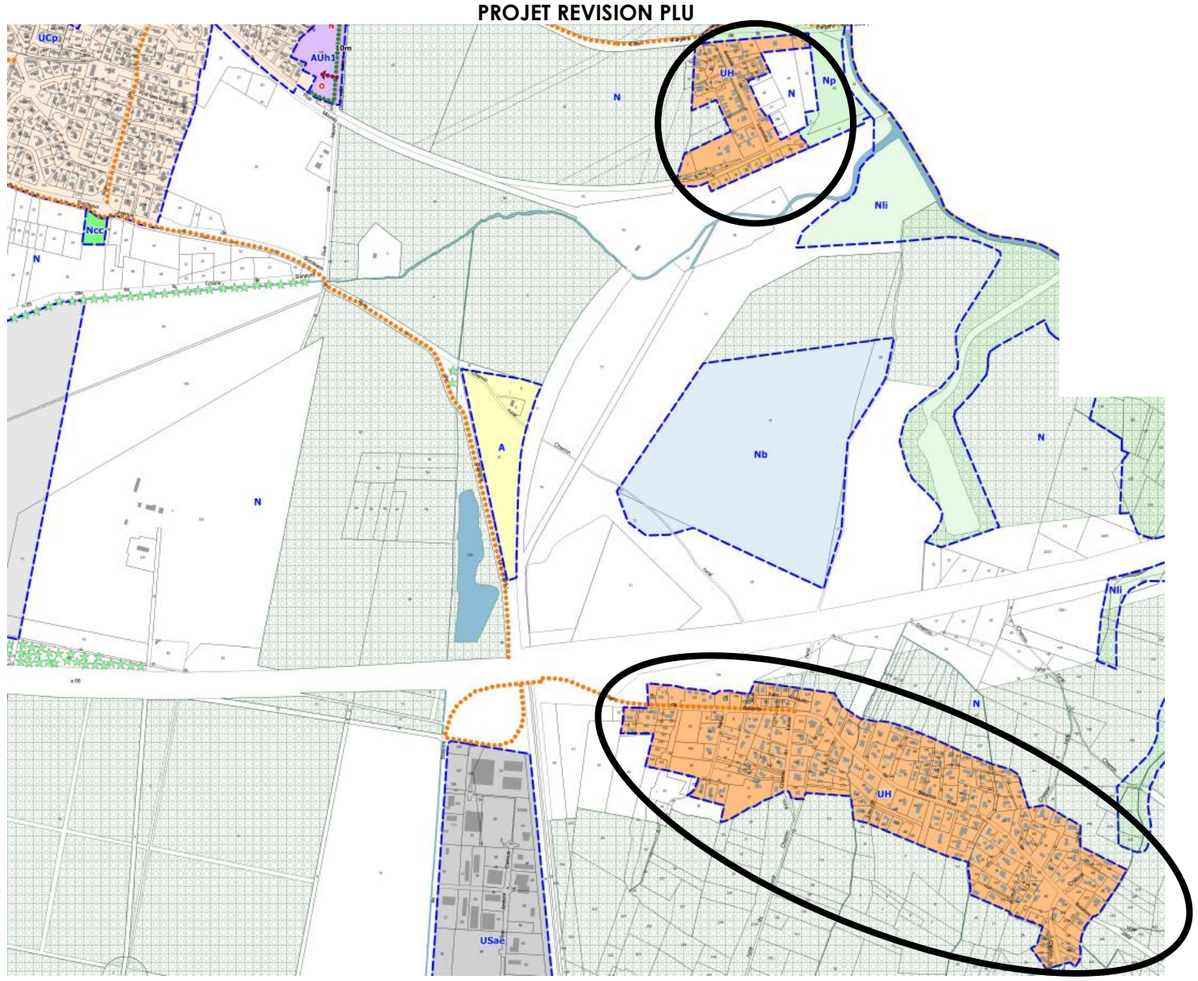
La zone UH de Lamothe se substitue à la zone UC et UCc du PLU opposable.

La zone UH de Balanos se substitue à la zone UD du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ZONE US DU PLU REVISE

### Vocation :

La zone US est une zone spécialisée, composée de 5 secteurs

- un **secteur USae** correspondant aux activités économiques
- un **secteur USc** destiné au camping existant
- un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs
- un **secteur USht** destiné aux secteurs d'hébergement touristique à proximité du port
- un **secteur USsl** destiné aux activités de sport et de loisirs

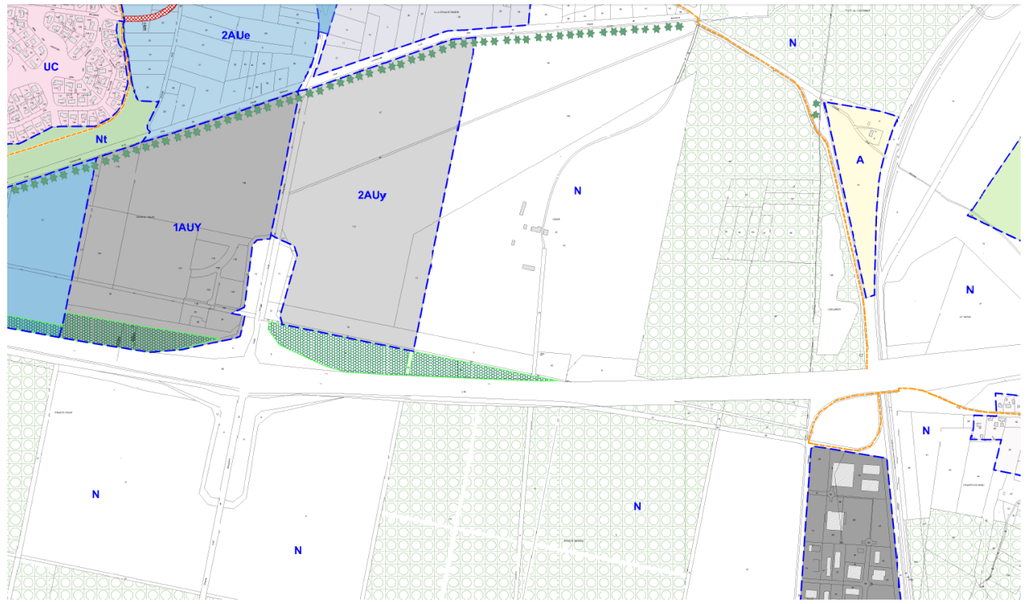
### Objectif :

- en secteur USae : conforter le tissu économique existant en définissant des conditions d'exercice satisfaisantes, et en assurant l'intégration architecturale et paysagère des constructions avec les secteurs environnants.
- en secteur USc : permettre l'évolutivité des établissements d'hébergement de plein-air (camping) tout en garantissant l'intégration paysagère des installations notamment depuis l'entrée de ville Ouest de la commune.
- en secteur USec : conforter le tissu d'équipement collectifs
- en secteur USht : conforter la vocation touristique de la commune en permettant la création de produits d'hébérgement touristique qui allonge la saison (résidences de tourisme, ...)
- en secteur USsl : permettre le confortement de la plaine des sports.

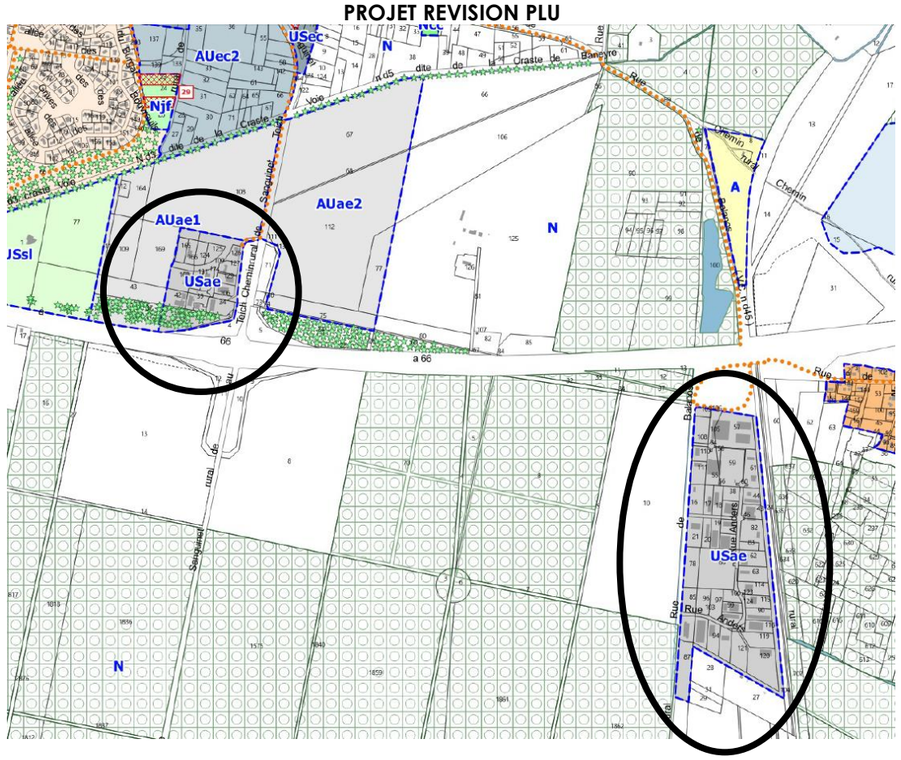
### ➢ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE US ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

**Secteur USae :** le zonage USae couvre les espaces urbanisés à caractère économique de la zone d'activités de Sylvabelle et celle de Technoparc ; le zonage reprend le contour de la zone UY de Sylvabelle définie dans le PLU opposable. Concernant Technoparc, la zone USae couvre les espaces correspondant à la 1ère phase de développement, aujourd'hui réalisée, et qui était classée en zone 1AUY dans le PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**

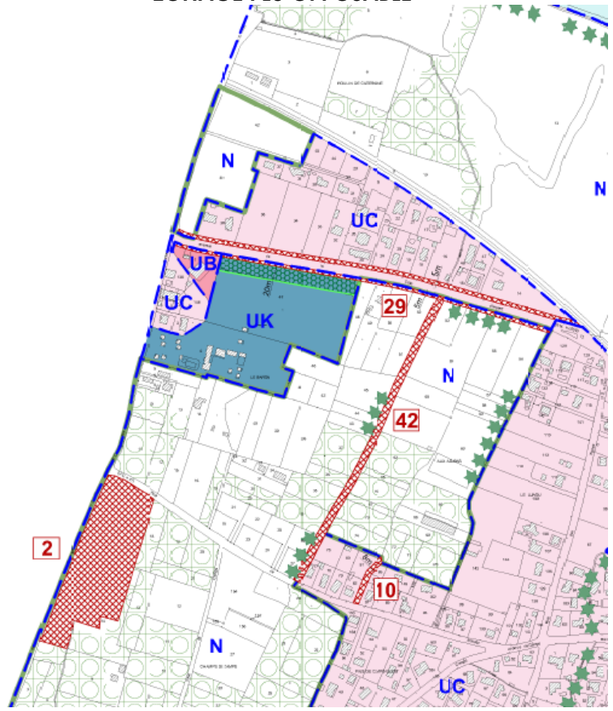



**PROJET REVISION PLU**

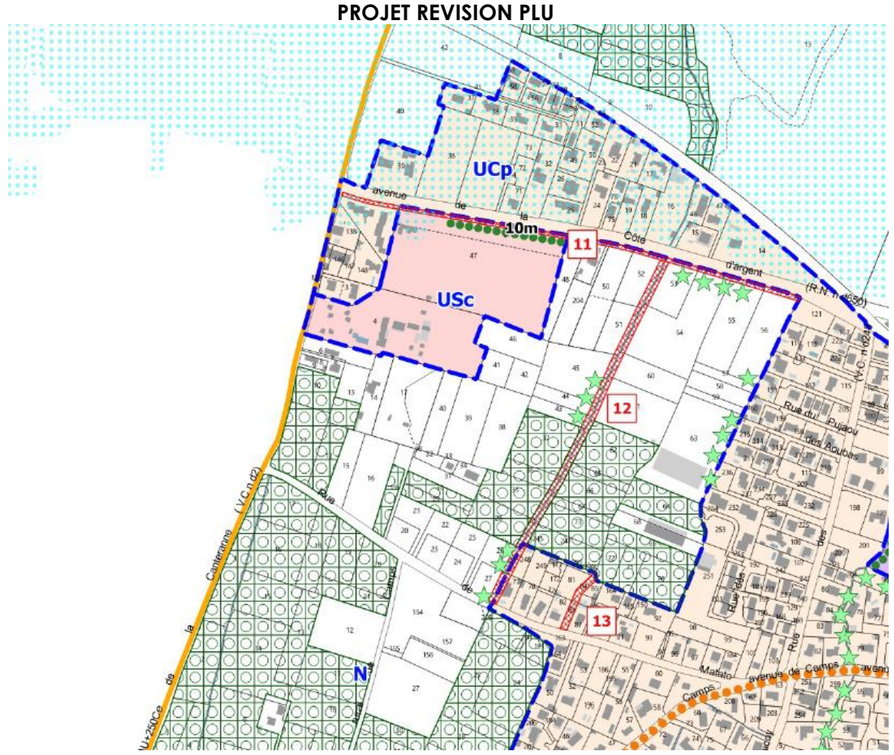


**Secteurs USc :** le zonage USc reprend les contours de la zone UK du PLU opposable qui correspond à l'unité foncière du camping Ker Helen.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**

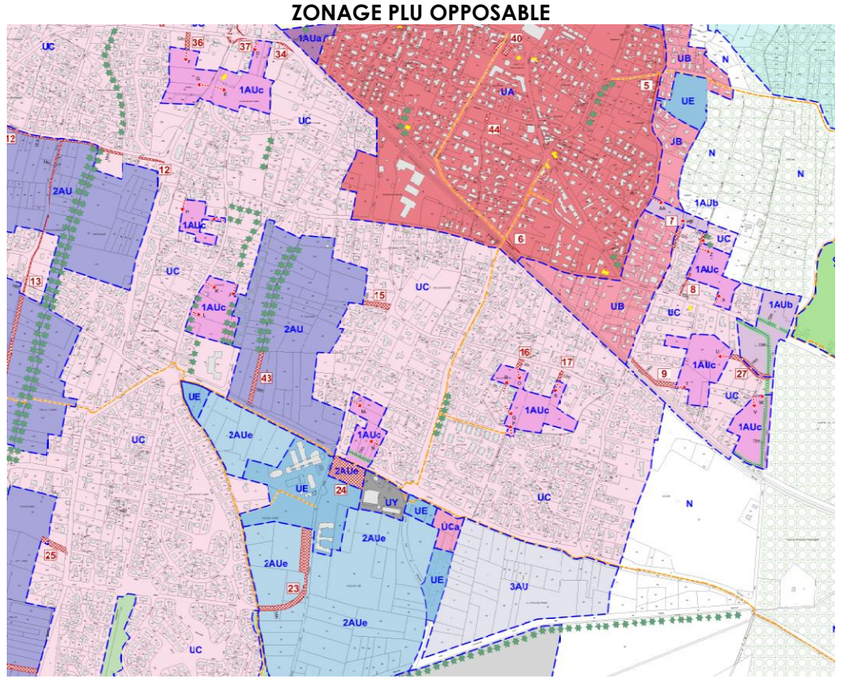



**PROJET REVISION PLU**

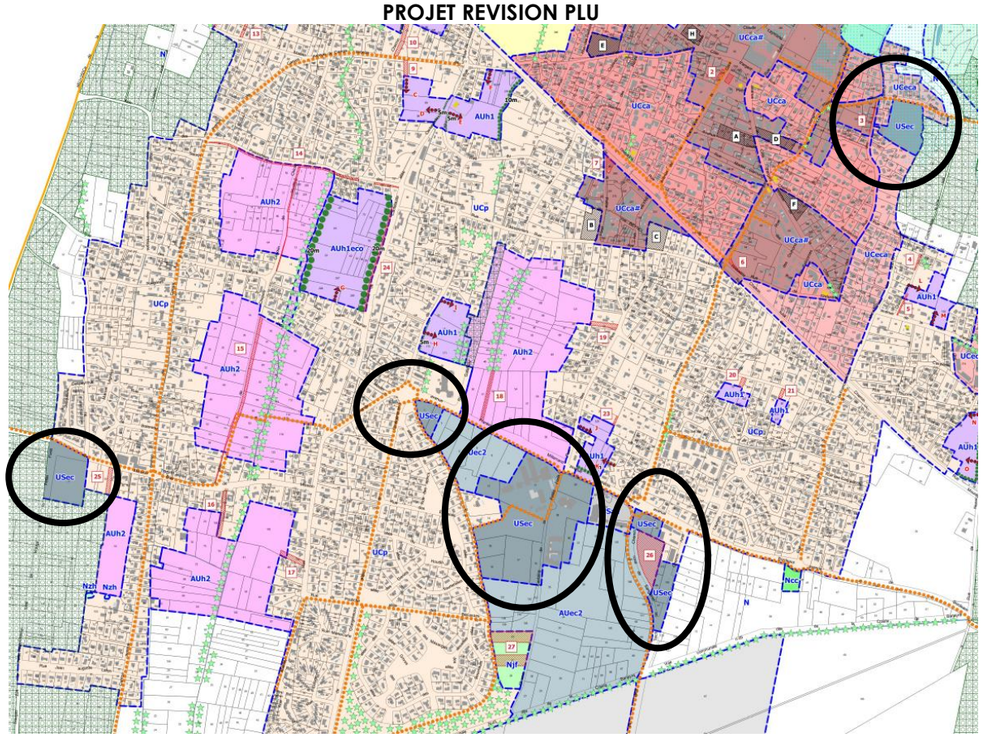



**Secteur USec :** le zonage USec couvre les secteurs qui appartiennent à la commune et qui accueillent ou ont vocation à accueillir à court terme des équipements collectifs. Hormis le stade situé au Nord-Est du bourg, l'ensemble de ces secteurs sont regroupé à l'intérieur d'un pôle d'équipements à conforter entre la craste Baneyre, la RD 651, l'Avenue François Mitterrand et la voie d'accès à la déchetterie.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**

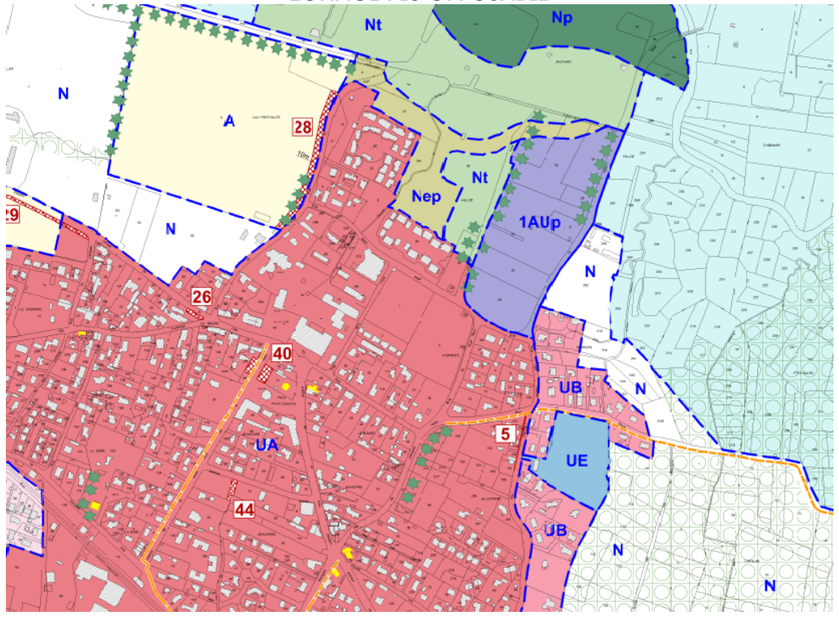



**PROJET REVISION PLU**

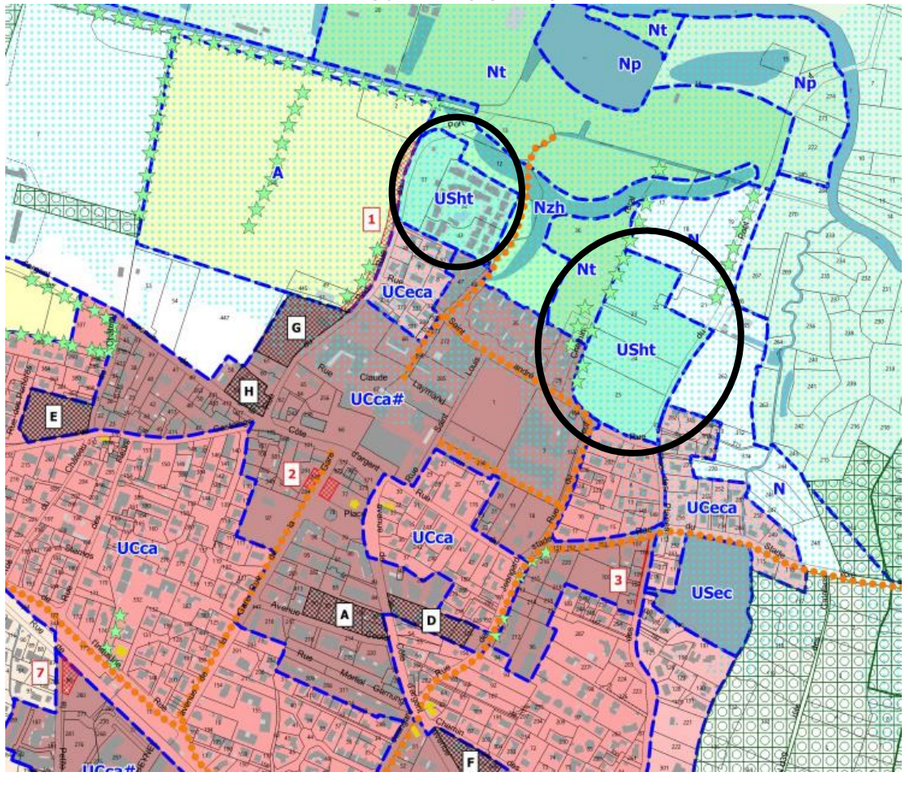


**Secteur USht :** le zonage USht correspond aux secteurs qui accueillent ou sont destinés à accueillir à court terme des constructions à vocation d'hebergement touristique (résidences de tourisme). Plus précisement, il s'agit de la résidence des Rives Marines située rue du Port et d'un projet de réalisation d'un village de vacances de 250 logements dont les autorisations d'urbanisme sont en cours. Ainsi, le secteur USht du projet de PLU reprend une partie de la zone UA ainsi que la zone 1AUp du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**

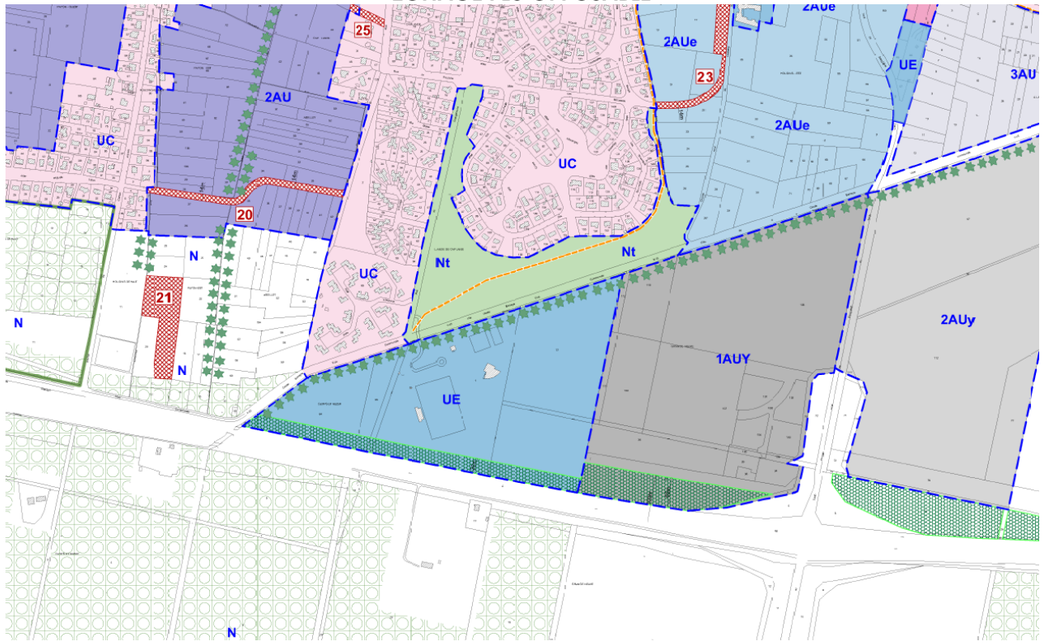



**PROJET REVISION PLU**

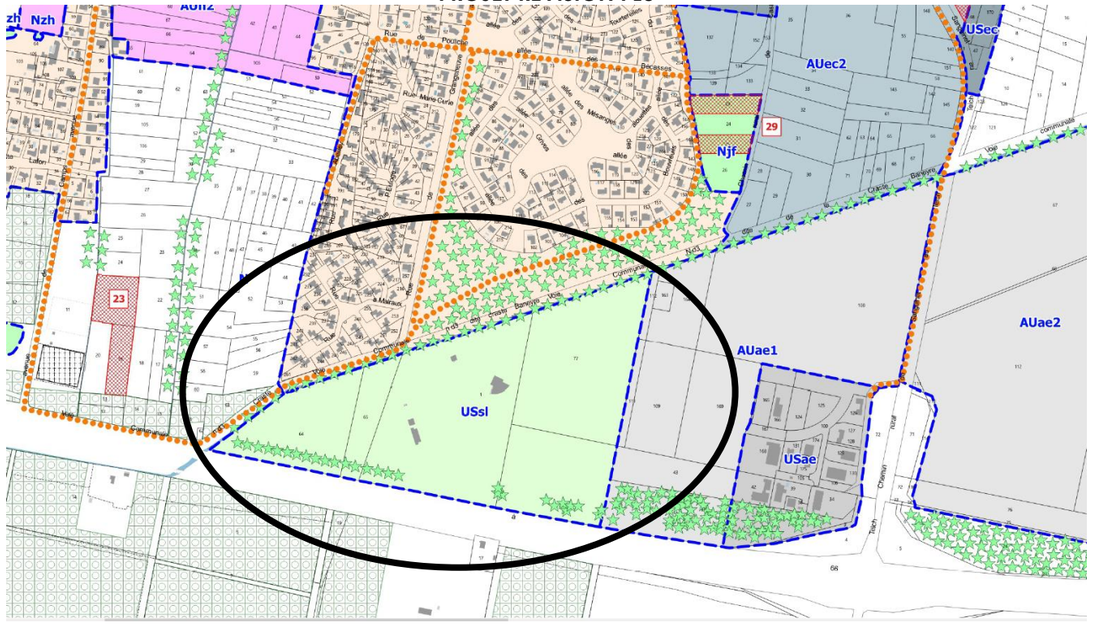



**Secteur USsl :** le zonage USsl reprend la zone UE du PLU opposable qui correspond à la plaine des sports à l'intérieur de laquelle se sont implantées les activités sportives suivantes : stade, cours de tennis, salle de gymnastique, tir à l'arc…

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## *IV.3.1.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE*

### ► ZONE UC

**Caractéristiques de la zone UC :**

La zone UC est la zone urbaine de centralité, correspondant aux espaces urbanisés compris dans le périmètre de l'agglomération ; elle se compose :

- d'un secteur UCca correspondant au centre-bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
- d'un secteur UCca# correspondant au centre-ville ancien du Teich à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services à densifier,
- d'un secteur UCeca correspondant aux extensions du centre-ville ancien du Teich
- et d'un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire.

**Objectifs du règlement de la zone UC :**

- Renforcer la centralité et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, …), développer les activités, notamment commerciales, à l'exclusion des activités non compatibles avec un tissu résidentiel
- Permettre le renouvellement et la densification des secteurs UCca/UCca# et UCeca et prendre en compte le caractère pavillonnaire du secteur UCp en reportant la densité sur les secteurs les plus centraux et en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols, facteur d'aggravation du phénomène d'inondation
- Favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif, ...) dans les secteurs UCca/UCca# et UCeca et maintenir le caractère pavillonnaire du secteur UCp (ordre discontinu).

**Justifications des règles de la zone UC**

**1-FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

**ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de préserver le caractère paysager des espaces urbanisés composant le Bourg, les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m sont autorisés à condition à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

**Pour les secteurs UCca, UCca# et UCeca :**

- Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements une affectation d'un minimum de 35 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

**Pour le secteur UCp :**

- Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements une affectation d'un minimum de 25 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

**ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en UCp, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- Afin de répondre aux besoins de développement des véhicules électriques, il sera exigé la création de borne de recharge pour les opérations d'aménagement ou de constructions de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.
- Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Par ailleurs, les arbres existants conservés peuvent être déduits de ce ratio.

**2- MORPHOLOGIE URBAINE**

**ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

**Pour les secteurs UCca et UCca# :**

- Afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation, (alignement, retrait, …), varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu).
- Afin de prendre en compte les implantations diverses d'un tissu urbain déjà constitué, des adaptations des règles d'implantation des constructions sont également prévues selon l'existant.

**Pour les secteurs UCeca et UCp:**

- Afin de prendre en compte les dispositions du Schéma Départemental de voirie, il est exigé de respecter, hors agglomération, un recul de 35m par rapport à la RD 650 et un recul de 25m par rapport à la RD 250 et à la RD 650E1.
- Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans la traversée d'agglomération qui supporte un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des RD 650.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

**ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative (si leur hauteur <3,5m) ou en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

**Pour les secteurs UCca, UCca# et UCeca :**

- Compte tenu des caractéristiques des parcelles qui composent ce secteur et afin de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le contexte urbain soit en continu pour créer des séquences de rue sur les parcelles étroites, soit en semi-continu ou discontinu sur les parcelles plus larges pour créer une alternance « bâti » - « non bâti » offrant des échappées visuelles sur les cœurs d'ilot, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales varient.
- Afin de préserver des espaces de respiration en cœur d'ilôts, les constructions devront être implantées en retrait de la limite séparative constituant le fond de parcelle.
- Lorsqu'un retrait est imposé, il est fixé à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m), afin de permettre l'éclairement des façades orientées vers la limite séparative et de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.

**Pour le secteur UCp :**

- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, il est fixé un retrait égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m, (d > H/2 avec minimum 4 m).

**ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs. Dans le secteur UCca, elle est limitée à 50 % de la surface du terrain afin de limiter l'impact au sol des constructions, dans le secteur UCeca, elle est limitée à 40 % de la surface du terrain afin de'assurer une transition cohérente entre centre-bourg à densifier et tissu urbain pavillonnaire et dans le secteur UCp elle est limitée à 25 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres et limiter l'imperméabilisation des sols par des bâtiments.

**Pour le secteur UCca# :**

- Afin de favoriser la densification urbaine des espaces urbains les plus centraux, l'emprise au sol maximum est fixée à 80%.

**ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

**Pour les secteurs UCca et UCca# :**

- Afin de répondre aux objectifs de densification du cœur de bourg et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 6 et 9 m à l'intérieur d'une bande de 15m depuis la voie et à 9 et 13 m au-delà de cette bande. Pour les constructions intégrant un commerce en rez de chaussée la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

**Pour le secteur UCeca :**

- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone de transition entre le cœur de bourg et le tissu urbain pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m

**Pour le secteur UCp :**

- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 8 m pour les constructions nouvelles.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

**ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et de ses extensions contemporaines, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

***Les constructions existantes***

- Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ième siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

***Les constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire***

- Il s'agit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bassin d'Arcachon datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème dites « balnéaires » ou d'inspiration éclectique, (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, …) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

***Les constructions nouvelles***

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du bassin d'Arcachon afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur de la zone UC.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

**Pour le secteur UCp :**

- Il est exigé un pourcentage minimum de 75% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
  Cette disposition vise à répondre aux enjeux suivants :
  - Lutter contre les inondations (risques majeurs)
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
  - Lutter contre la création d'ilots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique
  - Conservation l'identité forestière de la commune

**3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS**

**ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

**ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

## ► ZONE UH

**Caractéristiques de la zone UH :**

La zone UH correspond aux quartiers de Lamothe et de Balanos considérés comme constitutifs de l'agglomération au sens de la loi Littoral, telle que définie au paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS.

En effet, selon la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux datant du 17 mars 2022, je juge a considéré que *« bien qu'entouré de vastes espaces naturels et à l'écart de la zone agglomérée de la commune concentrée autour du bourg du Teich, ce secteur, desservi par les différents réseaux, se caractérise, par un nombre et une densité significative de constructions et constitue une agglomération au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. »*

**Objectifs du règlement de la zone UH :**

- Maîtriser la densification des quartiers de Lamothe et Balanos en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants (réseaux AEP, défense incendie, …)

**Justifications des règles de la zone UH :**

**1-FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.
- Afin de ne pas créer de conflit d'usage, cet article du règlement interdit également les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

**ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.

**ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé 2 places de stationnement par logement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

**2- MORPHOLOGIE URBAINE**

**ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans les quartiers de Lamothe et Balanos qui sont concernés par un trafic de véhicules sur la RD 650 et la rue de Balanos, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 650 et un recul minimum de 10 m par rapport à la limite avec la rue de Balanos.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

**ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limte définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.
- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, les constructions nouvelles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs qui se caractérise par des espaces libres important sur les parcelles, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 8 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

**ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et de ses extensions contemporaines, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

***Les constructions existantes***

- Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ième siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

***Les constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire***

- Il s'agit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bassin d'Arcachon datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème dites « balnéaires » ou d'inspiration éclectique, (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, …) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

***Les constructions nouvelles***

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du bassin d'Arcachon afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs et de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 80 %.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

**3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS**

**ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

**ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

## ► ZONE US

**Caractéristiques de la zone US :**

La zone US est la zone urbaine spécialisée qui se compose d'un secteur USae correspondant aux activités économiques, d'un secteur USc correspondant au camping existant, d'un secteur USec destiné aux équipements collectifs, d'un secteur USht destiné aux secteurs d'hébergement touristique à proximité du port et d'un secteur USsl destiné aux activités de sport et de loisirs.

**Objectifs du règlement de la zone US :**

- Permettre le maintien et le développement des activités propres à chaque vocation des secteurs de la zone US, (activités économiques, équipements collectifs, hébergements touristiques, …) dont le règlement vise à limiter les conflits d'usage.
- Favoriser l'intégration des constructions et installations de chaque secteur vis à vis du contexte urbain ou naturel dans lequel elles se situent.

**Justifications des règles de la zone US**

**1-FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans le secteur USae :**

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

**Dans le secteur USec :**

- Compte tenu du caractère spécialisé de cette zone, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation d'équipements collectifs sont interdites.

**Dans le secteur USht :**

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis de la vocation d'hébergement touristique de ce secteurs et compte tenu de son caractère spécialisé, les constructions nouvelles destinées aux activités du secteur secondaire ou tertiaire, à l'habitation, à l'exploitation agricole ou forestière et aux activités de commerce et de service à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites.
- Afin de limiter l'hébergement hôtelier et touristique aux résidences de tourisme et aux villages de vacances, les terrains de camping, les HLL et les résidences mobiles sont interdites.

**Dans les secteurs USc, USsl :**

Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis de chaque vocation de ces secteurs et compte tenu de leur caractère spécialisé, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans tous les secteurs :**

- Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de permettre l'équipement des secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif autorisés avec la condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- Afin de préserver le caractère paysager de chaque secteur, les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m sont autorisés à condition à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

**Dans le secteur USae :**

- Pour préserver le caractère d'activités économiques de la zone, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

**Dans le secteur USc :**

- Compte tenu du caractère spécialisé du secteur ne sont autorisées que les terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.
- Afin d'assurer leur intégration paysagère ces installations sont autorisées à condition que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.
- Pour répondre aux mêmes objectifs sont autorisées : les constructions à usage de commerce, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- Afin d'assurer le gardiennage de ces installations peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

**Dans le secteur USsl :**

- Compte tenu du caractère spécialisé du secteur ne sont autorisées que les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités, ainsi que les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- Afin d'assurer le gardiennage de ces installations peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

**ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Par ailleurs, les arbres existants conservés peuvent être déduits de ce ratio.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.

**2- MORPHOLOGIE URBAINE**

**ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

**Dans le secteur USae :**

- Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 6 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

**Dans le secteur USc :**

- Afin de prendre en compte l'espace de transition paysagère le long de la RD 650 dans un secteur d'entrée de ville Ouest de la commune du Teich, il est prescrit un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de cette voie. La bande déterminée par ce retrait devant être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), … et les voies et emprises publiques, il est prescrit un retrait minimum de 5 m par rapport à leur limite d'emprise.

**Dans le secteur USec :**

- Afin de prendre en compte l'espace de transition paysagère le long de la RD 650[E1] dans un secteur d'entrée de ville Sud de la commune du Teich, il est prescrit un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de cette voie.
- Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

**Dans le secteur USht :**

- Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

**Dans le secteur USsl :**

- Afin de prendre en compte les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (amandement Dupont) le long de l'A660, il est prescrit un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de cette voie. La bande déterminée par ce retrait devant être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

**ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limte définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.

**Dans le secteur USae :**

- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

**Dans le secteur USc :**

- Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), … et les parcelles riveraines, il est prescrit un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur USec :**

- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

**Dans le secteur USht :**

- Afin de préserver des espaces de respiration en cœur d'ilôts, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci est fixé à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m), afin de permettre l'éclairement des façades orientées vers la limite séparative et de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.

**Dans le secteur USsl :**

- Afin de de limiter l'impact des constructions et installations depuis l'espace public dans un contexte naturel ou forestier elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs.

**Dans le secteur USae :**

- Dans le secteur USae, elle est limitée à 60 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds,

**Dans le secteur USc :**

- Dans le secteur USc elle est limitée à 10 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres généreux et le couvert forestier ;

**Dans les autres secteurs :**

- L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les secteurs USec, USht et USsl compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

**ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

**Dans le secteur USae :**

- Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**Dans le secteur USc :**

- Afin de préserver le caractère paysager de ce secteur et de promouvoir des unités d'hébergement de petite échelle, la hauteur ne doit pas excéder 4,5 m au faîtage ; pour répondre aux caractéristiques des constructions à usage collectif elle peut atteindre 9 m.

**Dans le secteur USht :**

- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à vocation d'hébergement touristique de type village de vacances, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles.

**Dans les autres secteurs :**

- La hauteur maximum n'est pas règlementée dans les secteurs USec et USsl compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

**ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

**Dans le secteur USae :**

- Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.
- Ces prescriptions se justifient également du fait qu'elles concernent les abords de la RD 650$^{E}$1 qui constitue un secteur d'entrée de ville Sud de la commune du Teich.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**Dans le secteurs USc:**

- Afin d'améliorer la qualité architecturale des hébergements et leur intégration dans un paysage à dominante forestière des prescriptions architecturales concernant les couvertures, les façades et épidermes, (matériaux apparents en façade) sont fixées.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur à dominante forestière, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**Dans les autres secteurs :**

- L'aspect exterieur des constructions n'est pas règlementée dans les secteurs USec, USht et USsl compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

**ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans le secteur USae :**

- Les prescriptions de cet article se justifient du fait qu'elles concernent un secteur d'entrée de ville Sud de la commune du Teich, et de ce fait possèdent une forte sensibilité paysagère.
- Afin d'améliorer la qualité paysagère du secteur, l'intégration des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales, il est prescrit un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m² de terrain avec un minimum de deux arbres, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).

**Dans le secteur USc :**

- Afin d'assurer une qualité de cadre de vie dans ce secteur à vocation touristique, un certain nombre de prescriptions sont fixées : conservation et le renouvellement des plantations existantes, plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions et installations autorisées, (Résidences Mobiles de Loisirs, (RML), Habitations Légères de Loisirs, (HLL), … et les voies et emprises publiques et les limites séparatives, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD 650 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.

**Dans les secteurs USht, USsl :**

- Afin d'assurer une qualité de cadre de vie dans ces secteurs à vocation touristique, de sport et de loisirs, un certain nombre de prescriptions sont fixées : aménagement des espaces libres de toute construction ou installation en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige, plantations des zones de stationnement, conservation et renouvellement des arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 30 m par rapport à la limite d'emprise de l'A660.

**Dans les secteurs USec :**

- Les espaces libres et plantations ne sont règlementés dans ces secteurs, compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

**3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS**

**ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

**ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.

- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

## *IV-3.2 LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLU)*

***Rappel de l'article R.151-20 :***

***Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destines à être ouverts à l'urbanisation.***

***Lorsque les voies ouvertes au public 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, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.***

***Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.***

Le PLU prévoit :

- **un secteur AUh1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat
- **un secteur AUh1éco** correspondant aux terrains affectés à la réalisation d'un éco-quartier à Cantelaude
- **un secteur AUh2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU
- **un secteur AUae1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'activités économiques
- **un secteur AUae2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés aux activités économiques à long terme par le biais d'une modification du PLU
- **un secteur AUec2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés aux équipements collectifs à long terme par le biais d'une modification du PLU

### *IV.3.2.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU OPPOSABLE*

### ► ZONE AUh1

**Vocation :**

La zone AUh1 est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

Sont classées au titre de cette échéance à court/moyen terme, les zones qui constituent dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de leur capacité à conforter la centralité urbaine de la commune ou à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat : rentrent donc dans ce champ les zones suivantes :

1. Zone AUh1 de Guignols
2. Zone AUh1 de Nodin
3. Zone AUh1 du Bouscaut
4. Zone AUh1 de Petioun
5. Zone AUh1 de Boulange
6. Zone AUh1 de Marot
7. Zone AUh1 de Mouras

**Objectif :**

Promouvoir un développement :

- Qui Traduit le projet urbain de la commune, dans sa dimension spatiale et dans sa planification dans le temps ;
- Qui respecte le principe de « continuité de l'agglomération » au sens de la loi Littoral telle qu'elle est définie et justifiée dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS, (article L121-8 du code de l'urbanisme).
- Qui s'inscrit dans le cadre de principes d'organisation déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent cohérence et programmation urbaines.

**JUSTIFICATION DES ZONES AUh1 ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE**

Les zones AUh1 répondent aux principes déclinés dans le PADD qui visent l'affirmation d'un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tendent :

- à contenir le développement urbain à l'intérieur des espaces situés dans l'enveloppe urbaine ou par extension dans sa continuité immédiate ; chaque zone AU respecte ce principe ;

- A privilégier un développement en épaisseur mais également la conservation au sein des zones de développement d'espaces boisés de respiration afin de contribuer à la préservation de la trame verte

- A organiser prioritairement le développement urbain de vastes espaces interstitiels classés 1AU au PLU opposable afin d'éviter leur mitage par des constructions au coup par coup et en rationaliser l'aménagement grâce aux OAP ;

- A mettre en œuvre prioritairement les zones de développement les plus proches du cœur de bourg et celles contribuant à conforter la partie nord de l'agglomération sur lesquelles des équipements publics sont localisés.

**Zone AUh1 de Guignols :**

La zone AUh1 de Guignols correspond à une vaste unité foncière disponible située à l'intérieur d'un ilôt urbanisé entre la voie de chemin de fer au Nord, la rue des vignes à l'Ouest, l'Avenue de Camps au Sud et la rue du Milon à l'Est.
La zone AUh1 de Guignols constitue une opportunité d'achever l'organisation de ce secteur, qui pour l'instant pâtit d'un caractère déstructuré. L'OAP élaborée sur cette emprise vise à redonner à cet espace un rôle dans l'armature du bourg, avec notamment la programmation d'une trentaine de logements individuels. Deux emplacements réservés sont également prévu le long du chemin de Guignols afin d'assurer des constions de desserte satisfaisantes et en direction de la rue des vignes pour permettre la création d'une liaison douce.

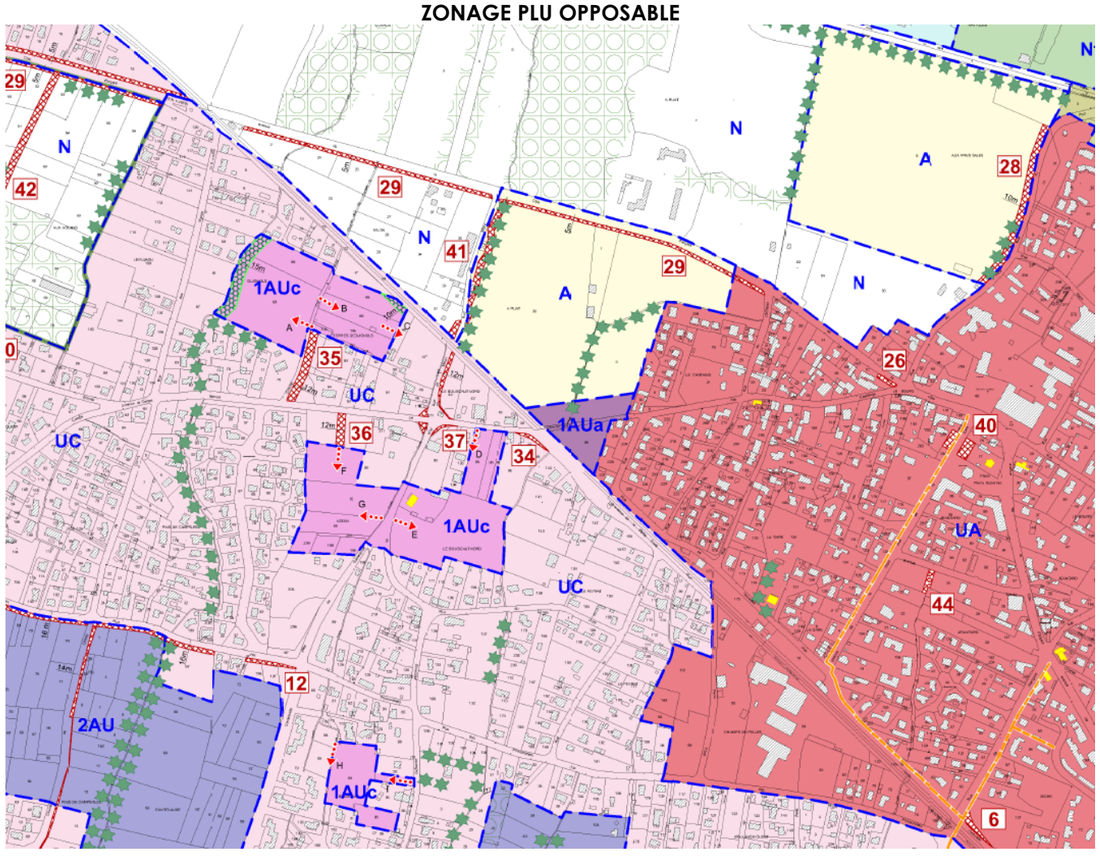
Sur le plan environnemental, le secteur de Guignols accueille :

- Une prairie hygrophile
- Une pelouse silicieuse
- Une saulaie
- Une chênaie
- Un boisement mixte
- Une prairie mésophile fauchée

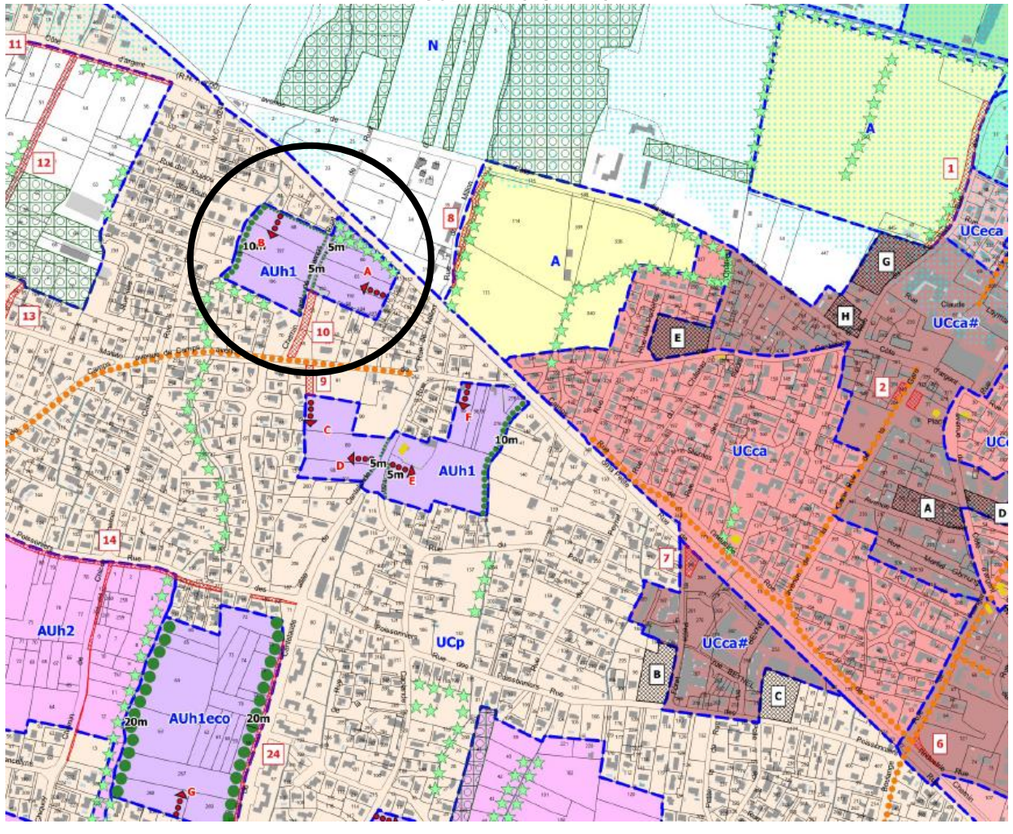
Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible à moyenne, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

La zone AUh1 de Guignols reprend globalement le périmètre de la zone 1AUc du PLU opposable avec une légère extension vers le Nord (parcelle n°67) afin d'intégrer dans le programme d'aménagement de l'opération, le maintien d'un espace boisé tampon au contact de la voie ferrée.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh1 de Nodin :**

La zone AUh1 de Nodin revêt également un enjeu de confortement de la centralité à une distance de la place de la mairie inférieure à 400 m. Déjà identifiée à ce titre dans le PLU opposabe, son périmètre a dû être ajusté afin d'y intégrer les parcelles n°98, 99 et 100 et d'y supprimer les parcelles n°198, 199, 200 et 201.

Cette légère extension de l'enveloppe de la zone AUh1 par rapport à la zone 1AUc initiale a vocation :

- à organiser l'aménagement de la zone de manière plus rationnelle au niveau de l'entrée depuis l'Avenue de Camps en mobilisant une assiette foncière plus large

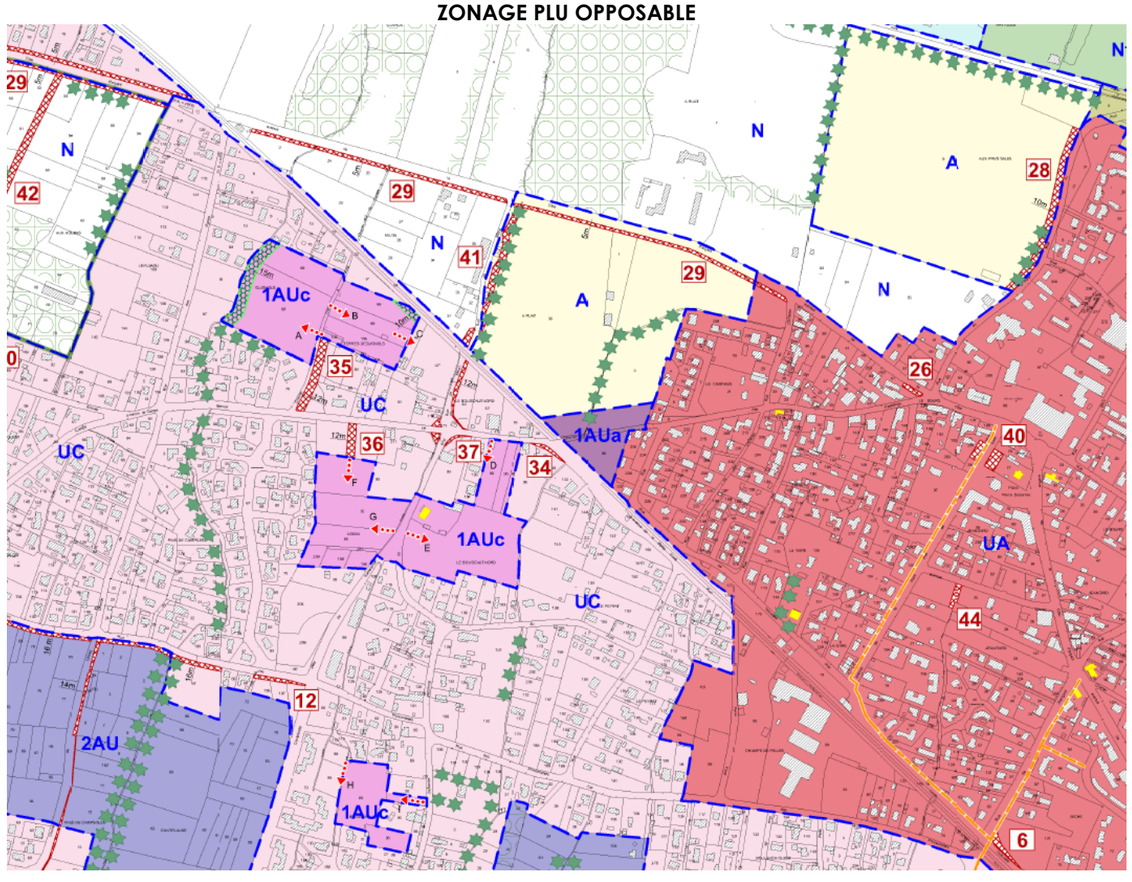
- à intégrer dans le programme d'aménagement de la zone le boisement existant pour maintenir un espace de respiration au sein du futur quartier.

Sur le plan environnemental, le secteur de Nodin accueille :

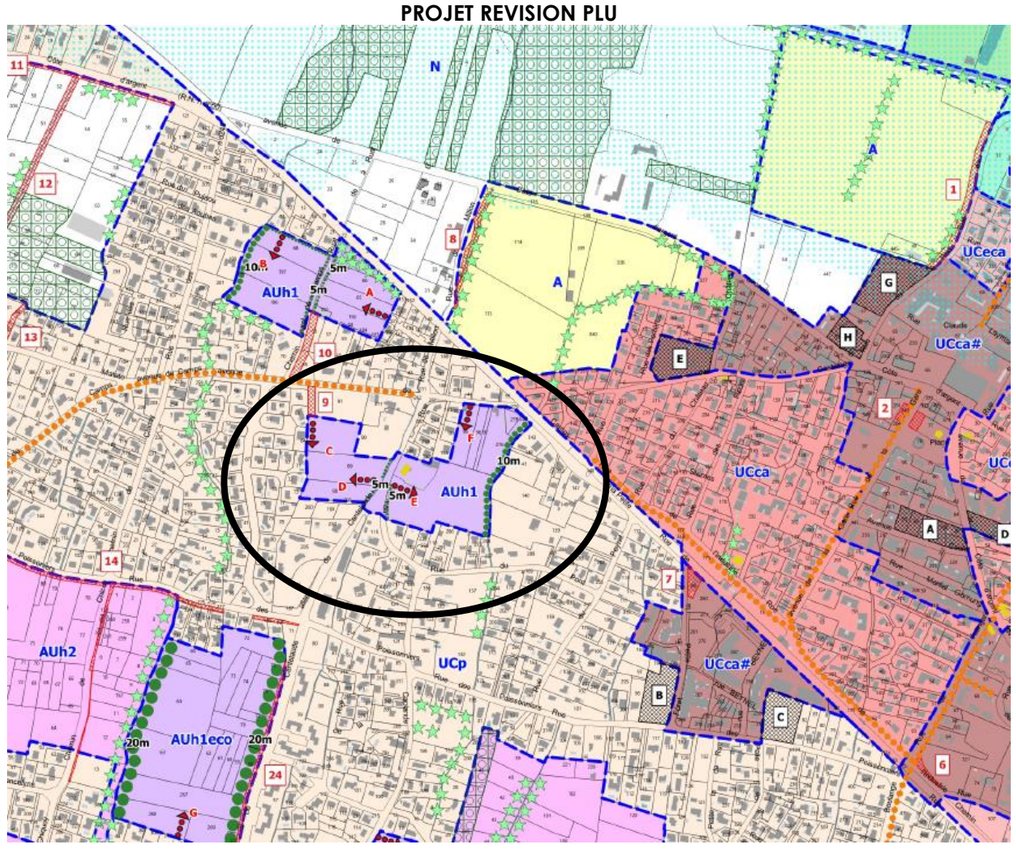
- Un boisement mixte
- Une lande
- Une prairie mésophile pâturée

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible à moyenne, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh1 du Bouscaut :**

De part sa superficie (2,3 ha) et sa localisation en transition entre l'habitat pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue de Caplande et l'EHPAD de Gallevent, l'aménagement de cette zone doit être l'occasion de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire le long de la rue de Caplande et de favoriser un mode de développement urbain en épaisseur.

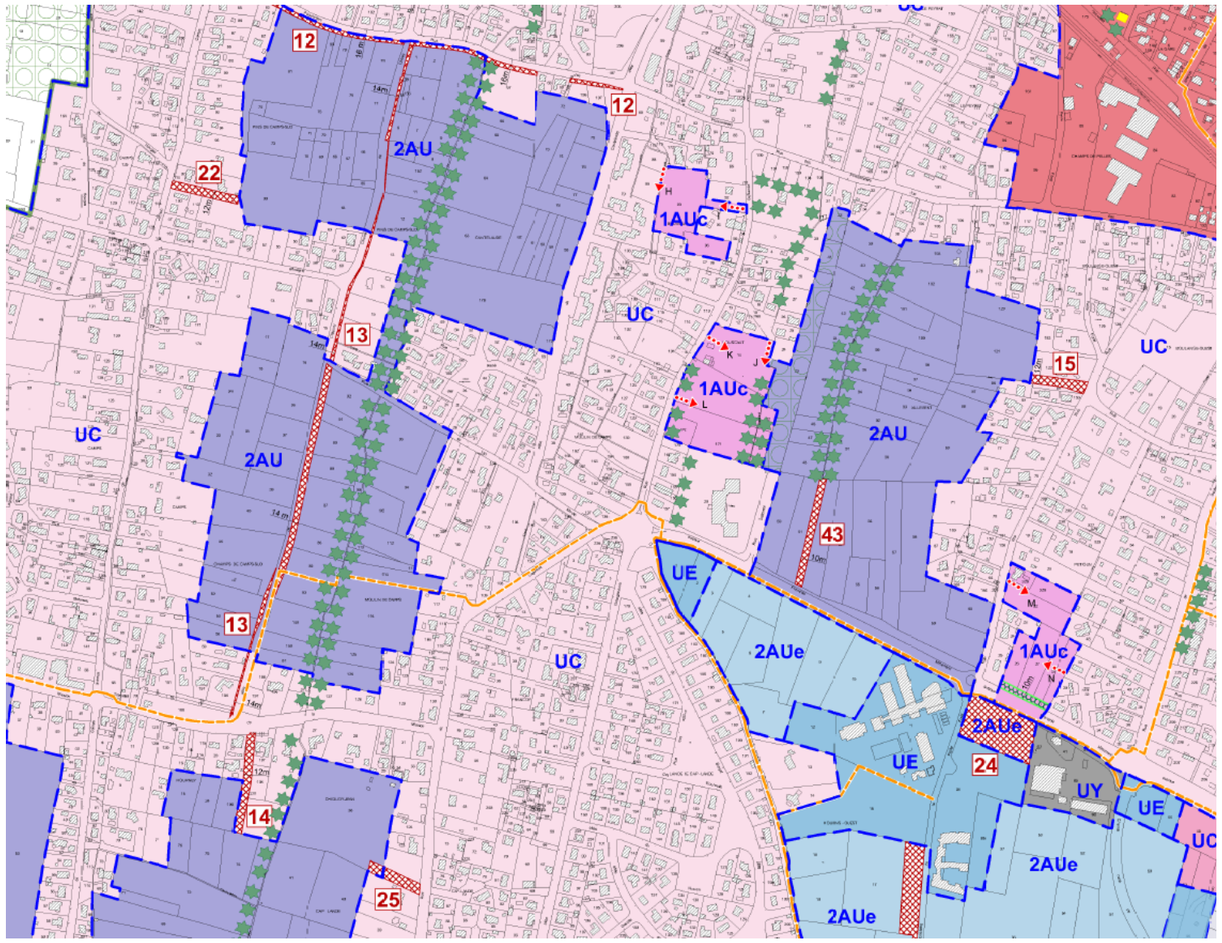
Il s'agira par ailleurs d'assurer un traitement qualitatif des limites de l'opération et en profiter pour développer les circulations douces entre le lotissement Gallevent et la rue Gallevent.

La zone AUh1 reprend strictement les limites de la zone 1AUc qui avait été définie dans le PLU opposable.

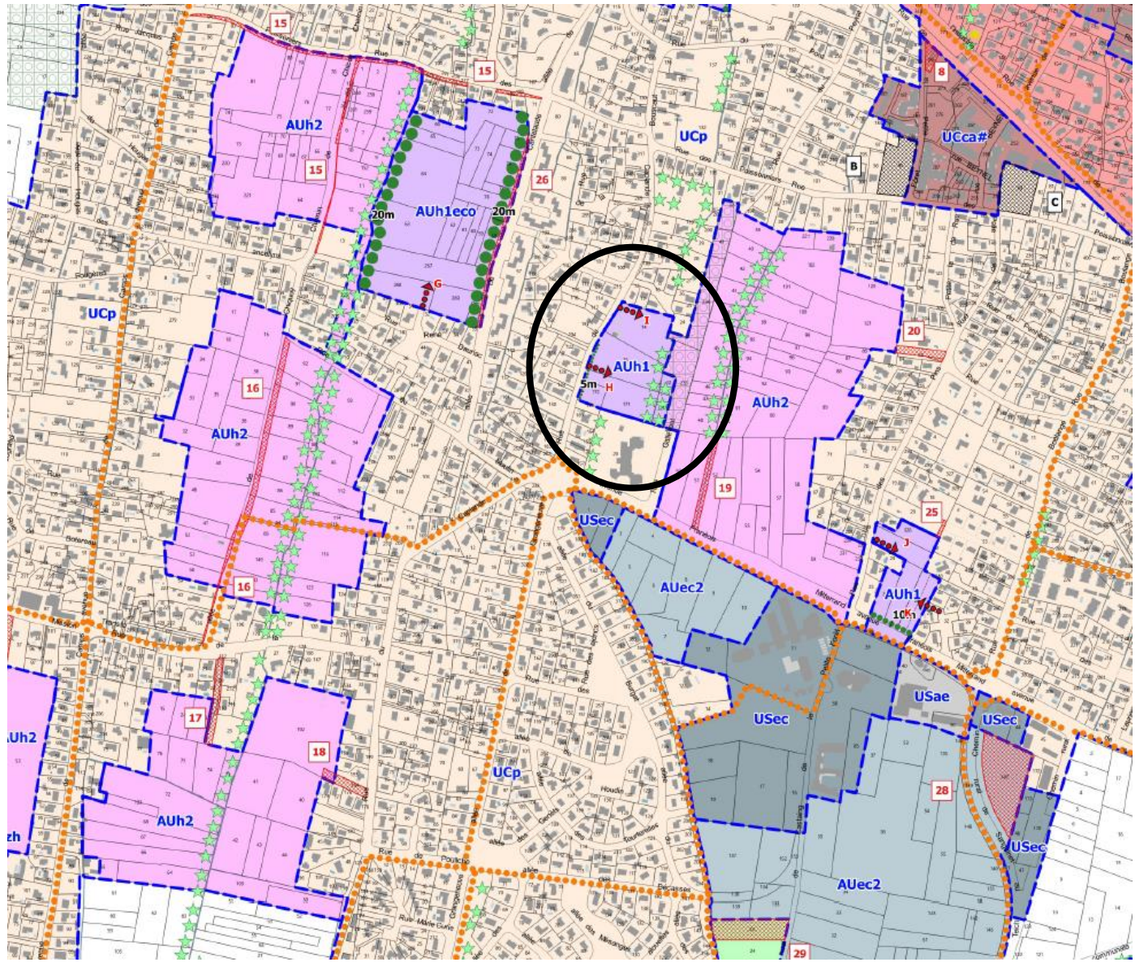
Sur le plan environnemental, le secteur de Bouscaut accueille une prairie mésophile fauchée.

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh1 de Petioun :**

Le classement en zone AUh1 du secteur de Petioun doit permettre d'assurer l'aménagement cohérent d'un secteur situé à proximité immédiate du pôle d'équipements publics (collège, école, centre culturel) et commercial (Super U).

L'aménagement du secteur de Petioun doit être l'occasion de poursuivre l'urbanisation qui s'est amorcée avec la réalisation du lotissement de la petite forêt.

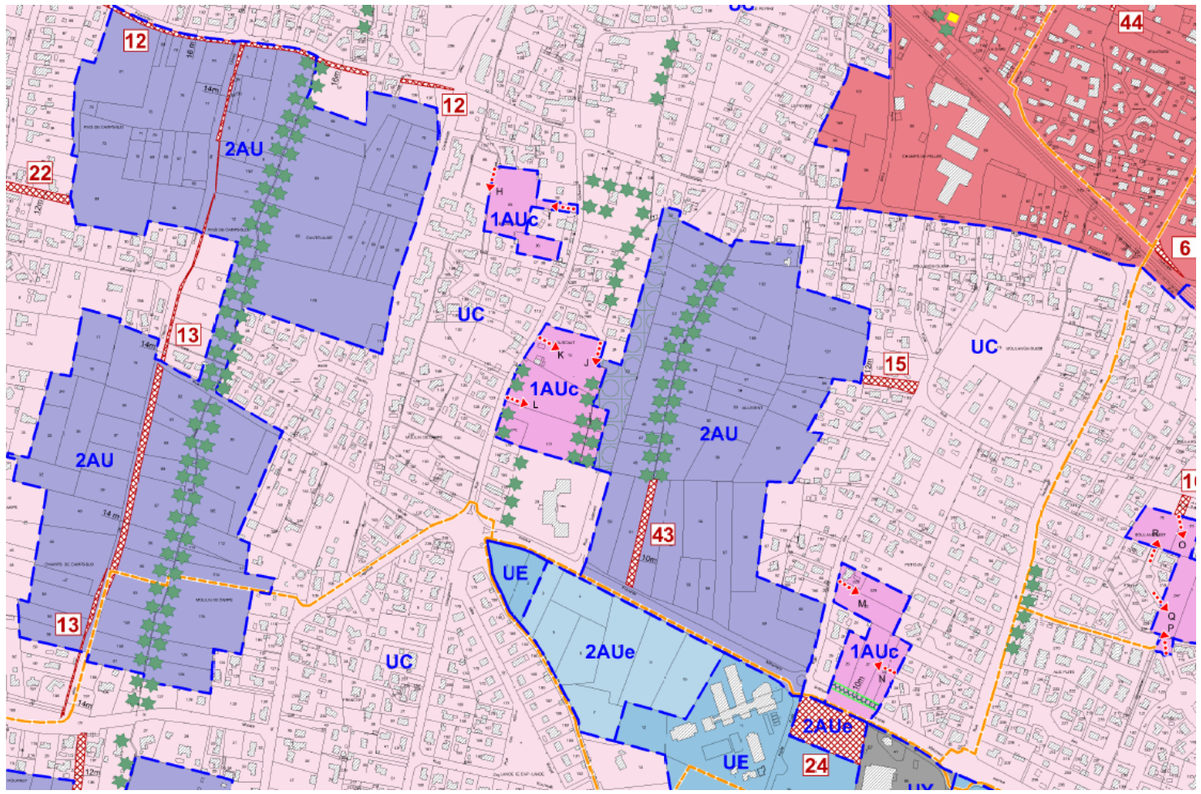
L'urbanisation de ce secteur doit donc permettre de constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité forestière des lieux.

La zone AUh1 reprend globalement les limites de la zone 1AUc qui avait été définie dans le PLU opposable. Toutefois, la parcelle n°325 qui était inclue dans la zone 1AUc du PLU opposable et qui accueille une maison d'habitation est reclassée en zone UCp.

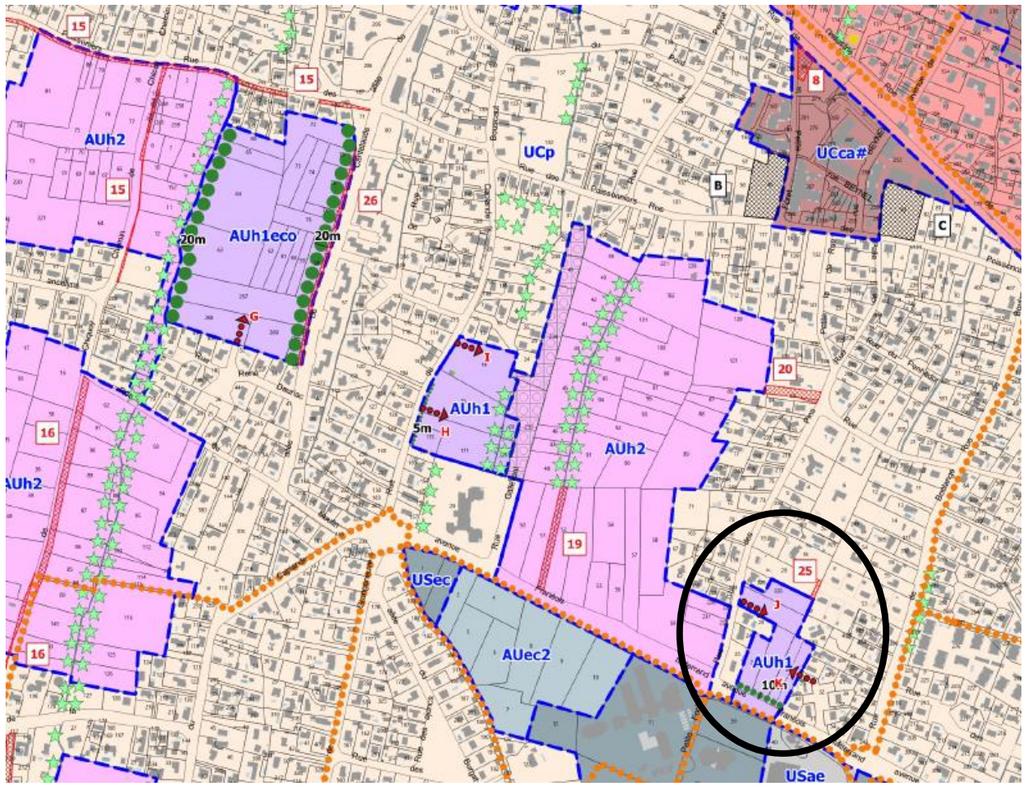
Sur le plan environnemental, le secteur de Petioun accueille des habitats naturels de type boisements mixtes.

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité moyenne, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**

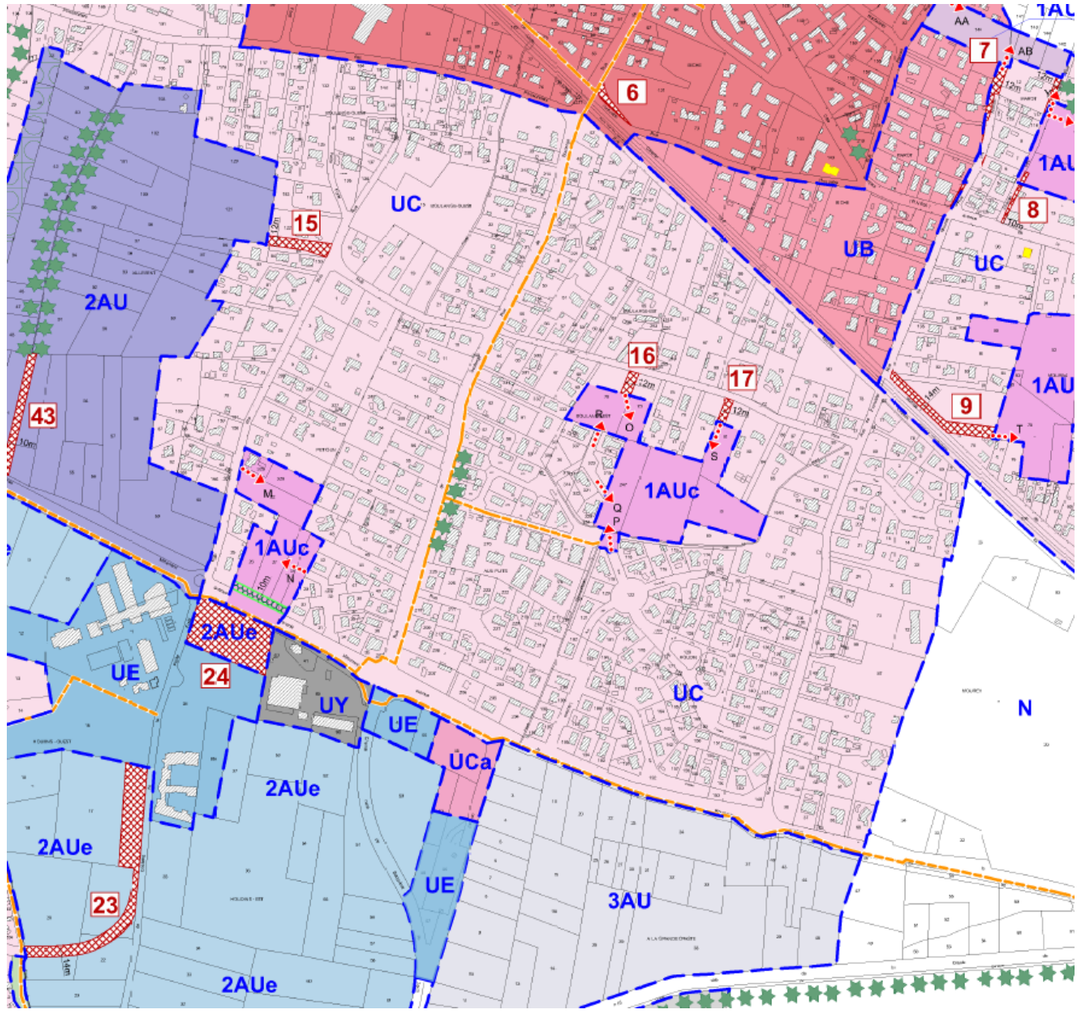


**Zone AUh1 de Boulange :**

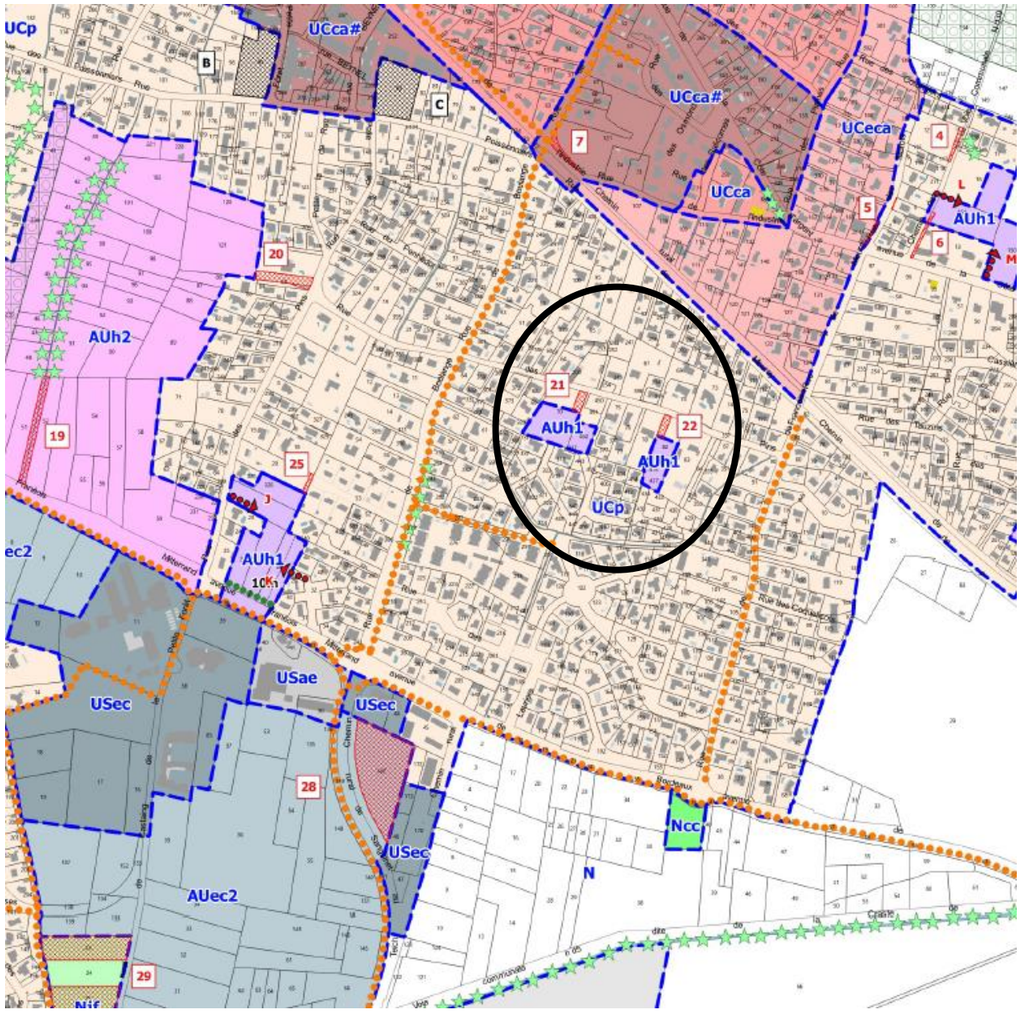
La zone AUh1 de Boulange correspond au solde de la zone 1AUc du PLU opposable sur laquelle est lotissement est en cours de réalisation. Les terrains concernés par ce nouveau lotissement ont donc été reclassés en zone UCp.

Ainsi, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du secteur, une partie des parcelles n°70, 73 et 82 a été maintenue en zone AUh1. Par ailleurs, afin de garantir les bouclages vers la rue des pins, les emplacements réservés initialement prévus ont également été maintenus.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh1 de Marot :**

La zone AUh1 de Marot constitue une opportunité d'achever l'organisation de l'entrée Est de l'enveloppe urbaine du Teich, qui pour l'instant pâtit d'un caractère déstructuré. L'OAP élaborée sur cette emprise vise à redonner à cet espace un rôle dans l'armature du bourg, avec notamment la programmation d'une quinzaine de logements individuels.

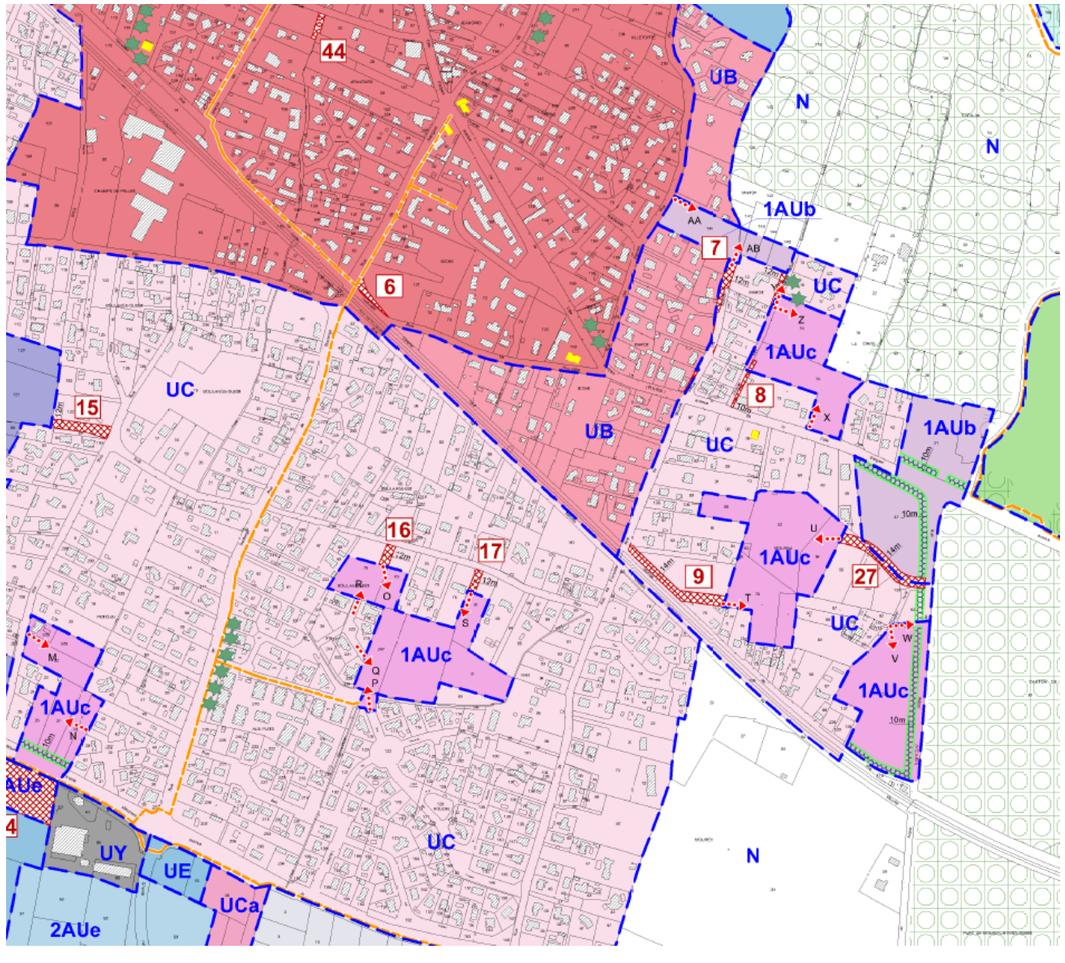
La zone AUh1 de Marot reprend globalement la zone 1AUc qui avait été définie dans le cadre du PLU opposable. Toutefois, une partie de la parcelle n°16 a été reclassée en zone UCp.

Sur le plan environnemental, le secteur de Marot accueille :

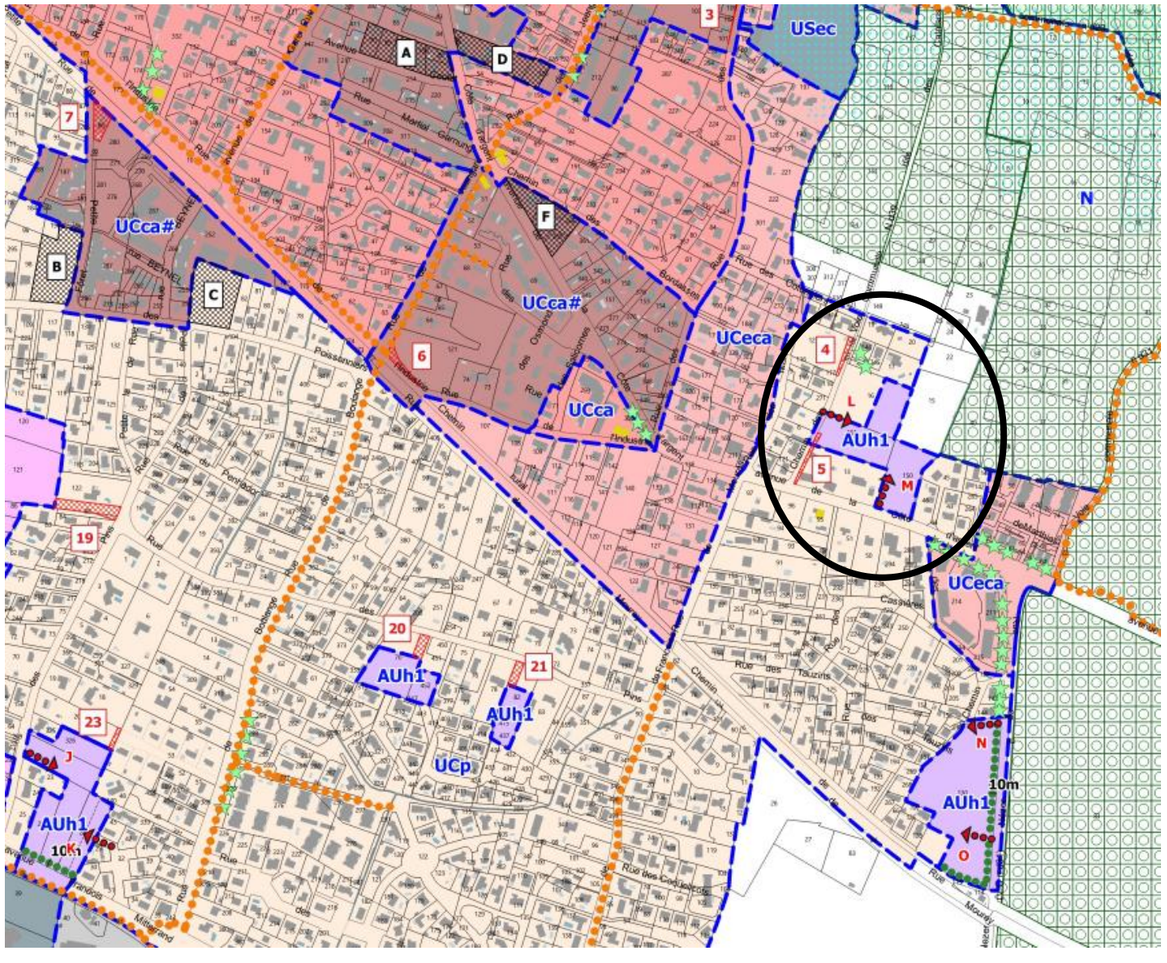
- Une zone rudérale
- Une prairie silicieuse sèche
- Un boisement mixte

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh1 de Mouras :**

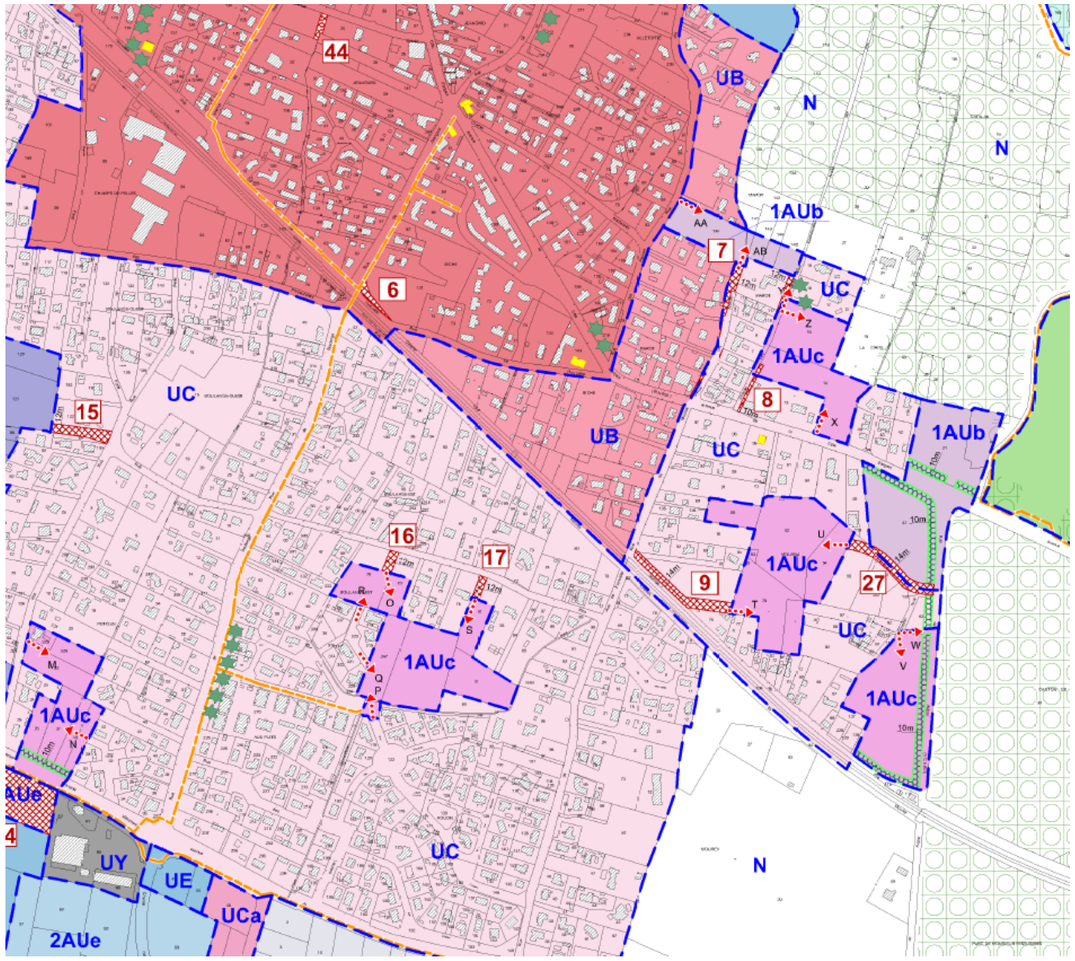
L'aménagement de la zone AUh1 de Mouras doit être l'occasion de privilégier le développement en épaisseur par rapport à l'Avenue de la Côte d'Argent et à la rue de Nezer de manière à redéfinir la limite Est de l'enveloppe urbaine.

La zone AUh1 reprend globalement les limites de la zone 1AUc qui avait été définie dans le PLU opposable. Toutefois, une superficie de 1 200 m² est détachée de la zone AUh1 le long de l'Avenue de Bordeaux pour permettre la réalisation de deux lots d'habitat pavillonnaire.

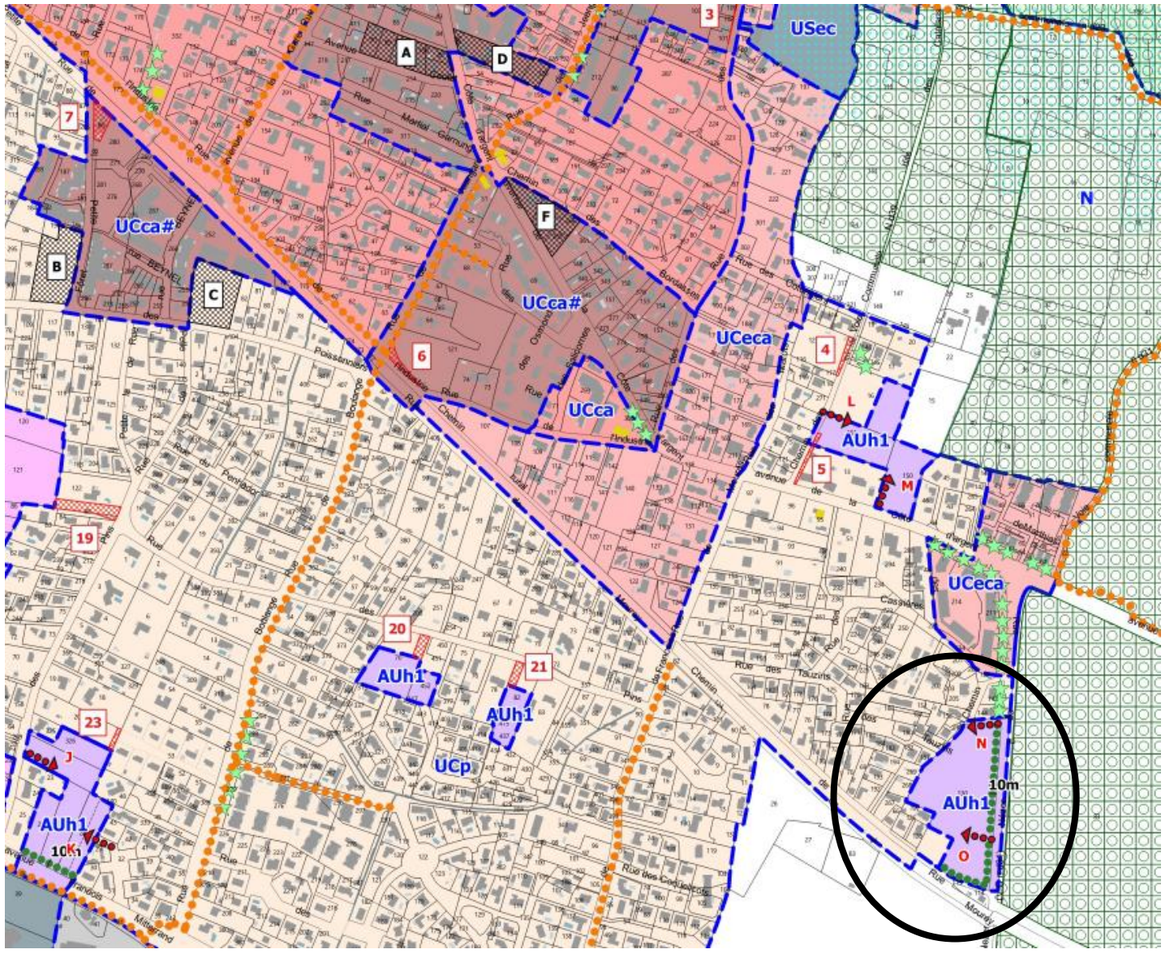
Le secteur de Mouras accueille des habitats naturels de type boisements mixtes.

Outre l'approche spatiale, le choix de cette zone s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité moyenne, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ► ZONE AUh1éco

**Vocation :**

La zone AUh1éco est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre de la réalisation d'un éco-quartier et dans une échéance à court / moyen terme.

**Objectif :**

Conformément à l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, le secteur de Cantelaude fait l'objet d'une servitude interdisant les constructions nouvelles, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'éco-quartier.

La réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Cantelaude devra permettre de favoriser :

- la mise en œuvre de énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,...)
- une meilleure gestion des déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied)
- la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
- la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
- le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des crastes et des fossés,...)
- le développement d'une mixité sociale et générationnelle en favorisant la production de logements diversifiés permettant de répondre aux différents besoins de la population.

**JUSTIFICATION DE LA ZONE AUh1éco DU PLU REVISE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE**

Le classement en zone AUh1éco du secteur de Cantelaude doit permettre d'assurer l'aménagement cohérent d'un secteur situé au cœur de l'enveloppe urbaine existante et situé entre la rue des Poissonniers au Nord, l'allée de Cantelaude à l'Est, le chemin de Chicoy à l'Ouest et le lotisseent de la rue René Dauriac au Sud.

Il s'agit par ailleurs de prendre en compte la trame verte et bleue liée à la craste Canteranne qui est structurante à l'échelle de l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation de ce secteur doit donc permettre de constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité forestière des lieux.

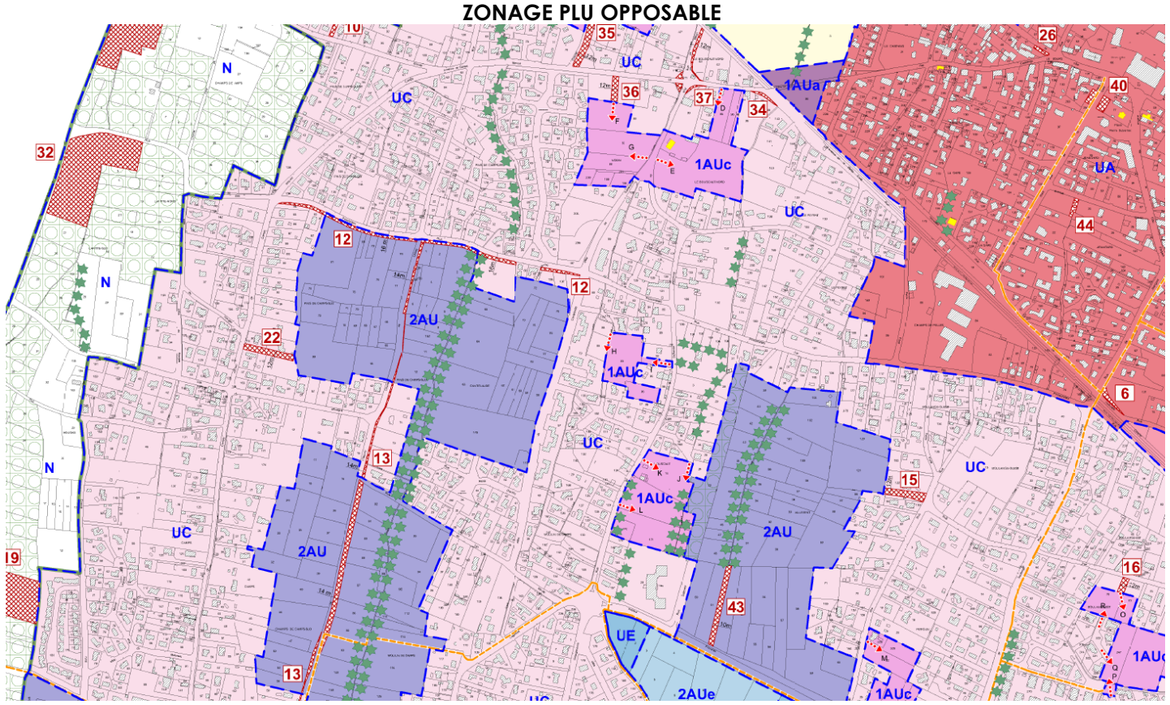
Au regard de cet enjeu majeur pour le projet urbain du Teich, la commune souhaite inscrire cet aménagement sur un terme suffisant à la conduite d'études approfondies et à la mise à niveau des équipements publics.

La zone AUh1éco reprend strictement les limites de la partie Est de la zone 2AU qui avait été définie dans le PLU opposable.

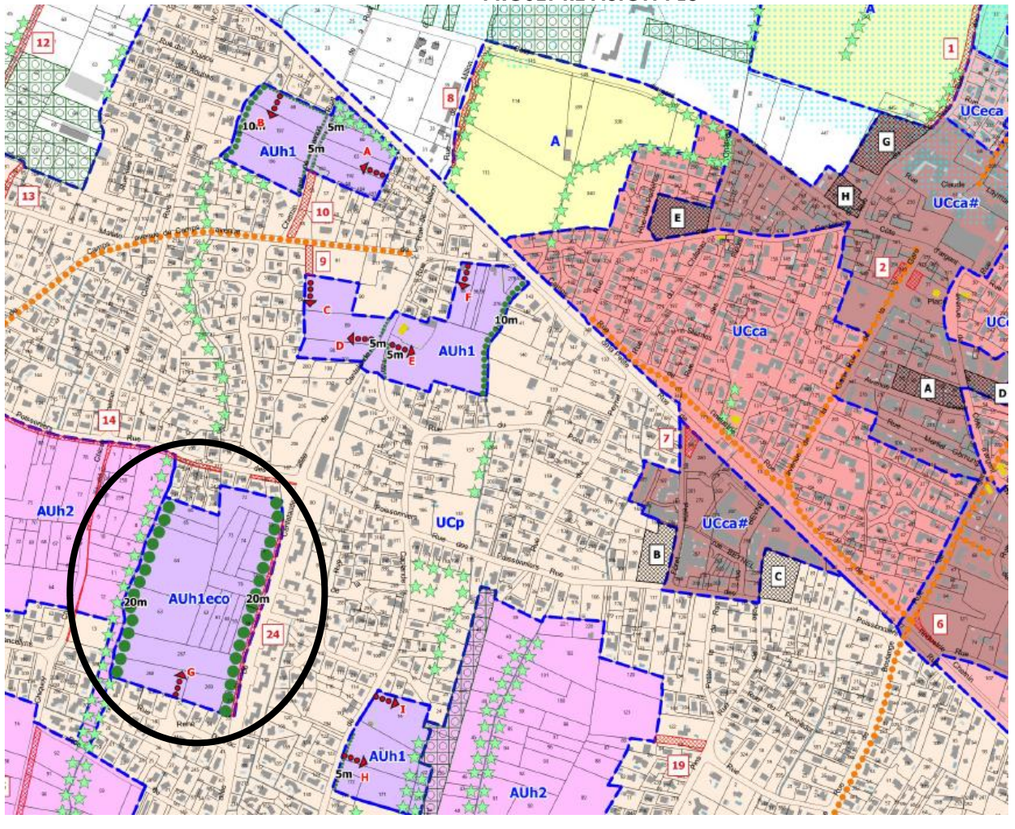
Sur le plan environnemental, le secteur de Cantelaude accueille des habitats naturels de type boisements mixtes.

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité moyenne, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ► ZONE AUae1

**Vocation :**

La zone AUae1 est destinée au développement d'Activités Economiques, à caractère d'activités tertiaires, artisanales, de bureaux, ...). Elle se substitue à la zone 1AUY du PLU opposable.

**Objectif :**

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises tout en favorisant l'intégration paysagère des constructions sur le site, notamment depuis l'A660 et dans une moindre mesure depuis la RD 651E1.

- Favoriser une organisation cohérente du site et définir des prescriptions architecturales et paysagères de qualité.

**JUSTIFICATION DE LA ZONES AUae1 DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPOOSABLE**

La délimitation de la zone AUae1 répond aux motifs suivants :

- Position géographique stratégique vis-à-vis des territoires connexes de la COBAS, en lien direct avec le Sud Bassin via l'A660.
- Position géographique stratégique en entrée de ville Sud, au contact de l'échangeur autoroutier
- Développement dans le prolongement du site existant de Technoparc
- Développement en continuité du périmètre d'agglomération au sens de la loi Littoral, telle qu'elle est définie et justifiée dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS,
- Une superficie adaptée aux besoins de développement économique à l'horizon N+10 du PLU.

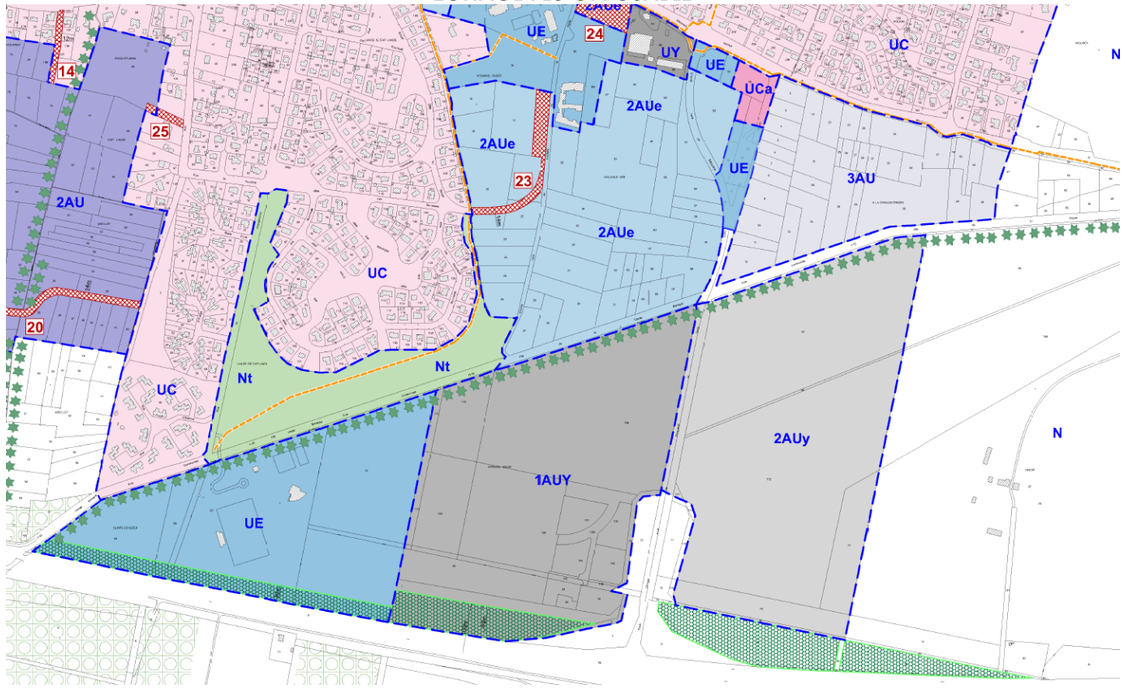
La zone AUae1 reprend pour partie les contours de la zone 1AUY du PLU opposable.

Seule la 1ère phase d'aménagement de la zone correspondant au site de Technoparc a été reclassée en zone USae.

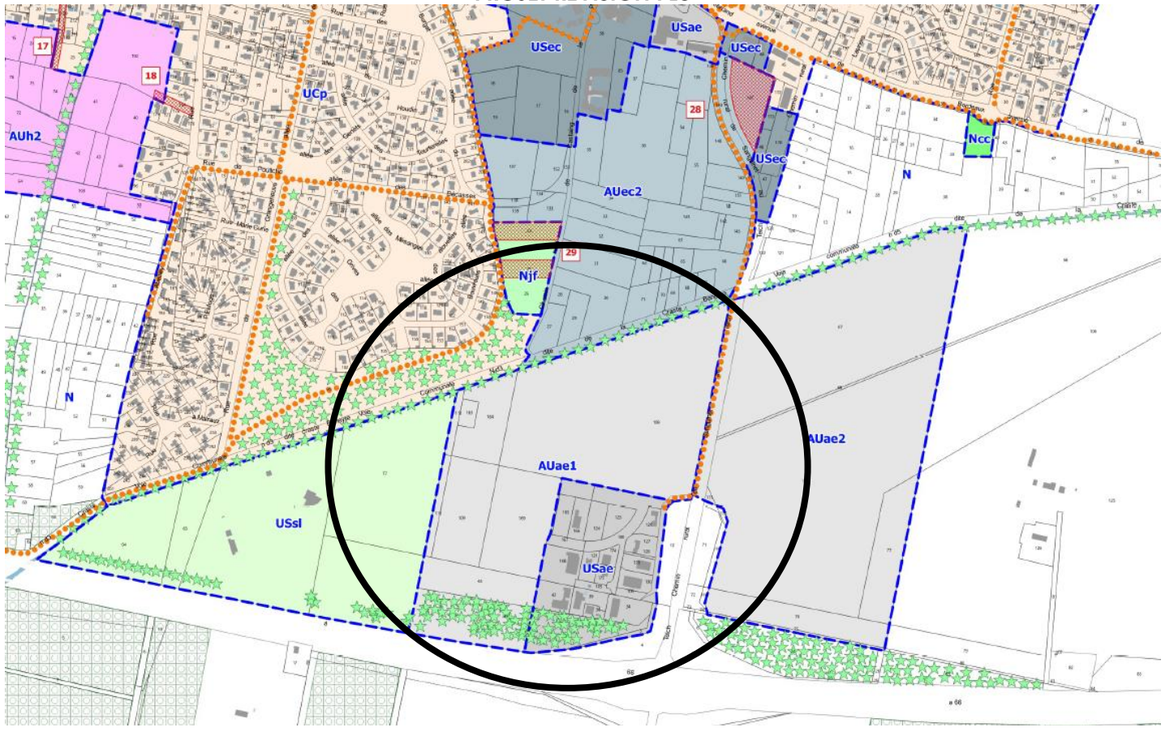
Sur le plan environnemental, le secteur de Grangeneuve Ouest accueille des habitats naturels de type plantation de pins maritimes.

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'activités économiques.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ► ZONE AUh2

**Vocation :**

La zone AUh2 répond aux mêmes principes organisationnels que ceux qui président à la définition des zones AUh1 et rappelés au paragraphe précédent, mais s'inscrivent dans une échéance d'ouverture à l'urbanisation à plus long terme.

Elle répond donc à une stratégie de planification urbaine dans le temps en fonction de la réalisation des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**Objectif :**

Planifier l'ouverture à l'urbanisation sur une échéance à long terme au regard :

- D'une insuffisante desserte par les réseaux publics ; différer l'ouverture à l'urbanisation permet à la collectivité de planifier les programmes d'équipement public nécessaires ;

- D'une insuffisante réflexion en matière d'aménagement urbain lorsque la complexité du projet appelle des études approfondies.

Sont donc classées à ces titres les zones suivantes :

1- zone AUh2 de Pins de Camps

2- zone AUh2 de Moulin de Camps

3- zone AUh2 de Payon

4- zone AUH2 de Cap Landes / Chicoy Jean

5- zone AUh2 de Gallevent

**JUSTIFICATION DES ZONES AUh2 DU PLU REVISE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE**

Les zones AUh2 répondent aux mêmes principes organisationnels que ceux exposés au paragraphe justificatif des zones AUh1.

**Zone AUh2 de Pins de Camps**

Cet espace revêt pour le projet de confortement de la centralité urbaine de la commune un enjeu majeur et un positionnement stratégique entre la rue des Poissonniers et la rue des Ancelyns. L'urbanisation à long terme de ce secteur constitue une véritable opportunité pour un développement urbain en épaisseur permettant de créer du lien avec le tissu urbain environnant.

La forte valeur urbaine de cet espace a conduit la collectivité à l'inscrire en zone AUh2 afin de confirmer sa vocation d'espace à urbaniser à long terme.

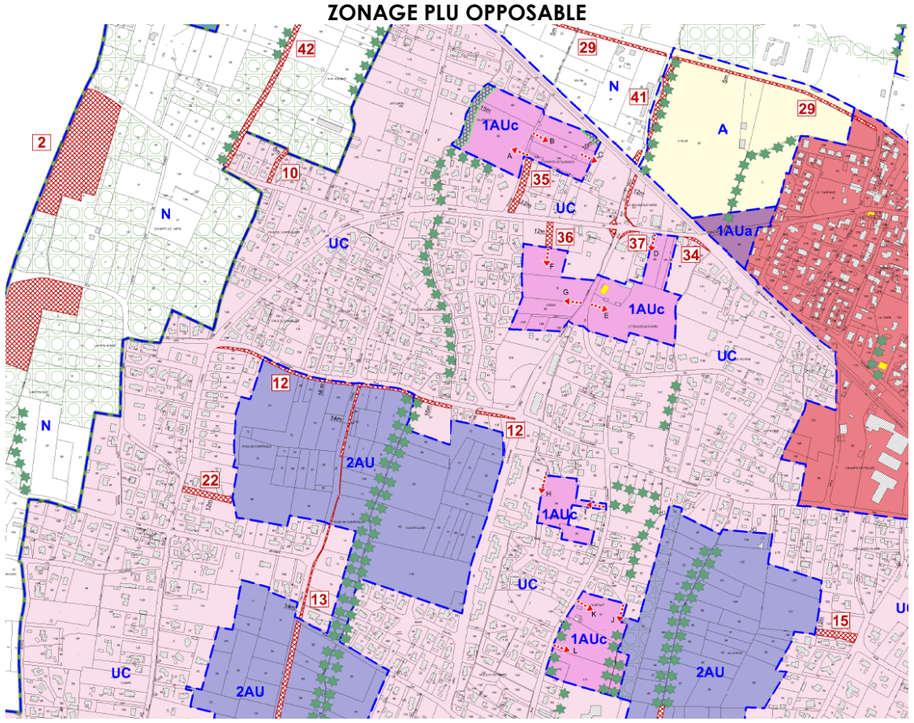
A travers un classement en zone AUh2, il s'agit de prévoir pour le long terme un mode de développement urbain organisé et éviter ainsi une urbanisation « au coup par coup » le long des voies existantes qui menacerait d'enclavement les espaces situés à l'intérieur de la zone.

Un emplacement réservé est d'ores et déjà inscrit dans le PLU pour permettre l'élargissement du chemin de Chicoy dans l'optique de l'urbanisation future de la zone.

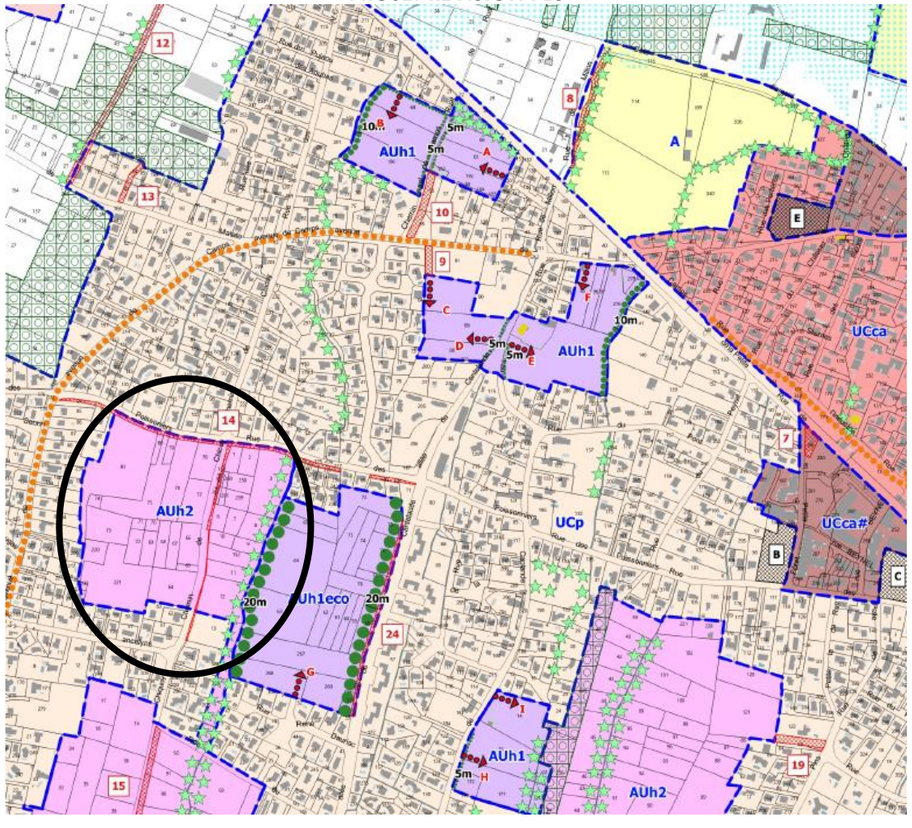
Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU) qui est qualifiée de moyenne. En effet, ce secteur est actuellement couvert par des boisements mixtes.

Le périmètre retenu pour la zone AUh2 de Pins de Camps reprend précisement celui de la partie Ouest de la zone 2AU du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh2 de Moulin de Camps**

A l'image de la zone de Pins de Camps située plus au Nord, la définition d'un zonage de type AUh2 pour le secteur de Moulin de Camps répond à un enjeu de prospective d'aménagement pour le long terme et de cohérence urbaine auquel ne pourrait conduire un classement de type zone UC.

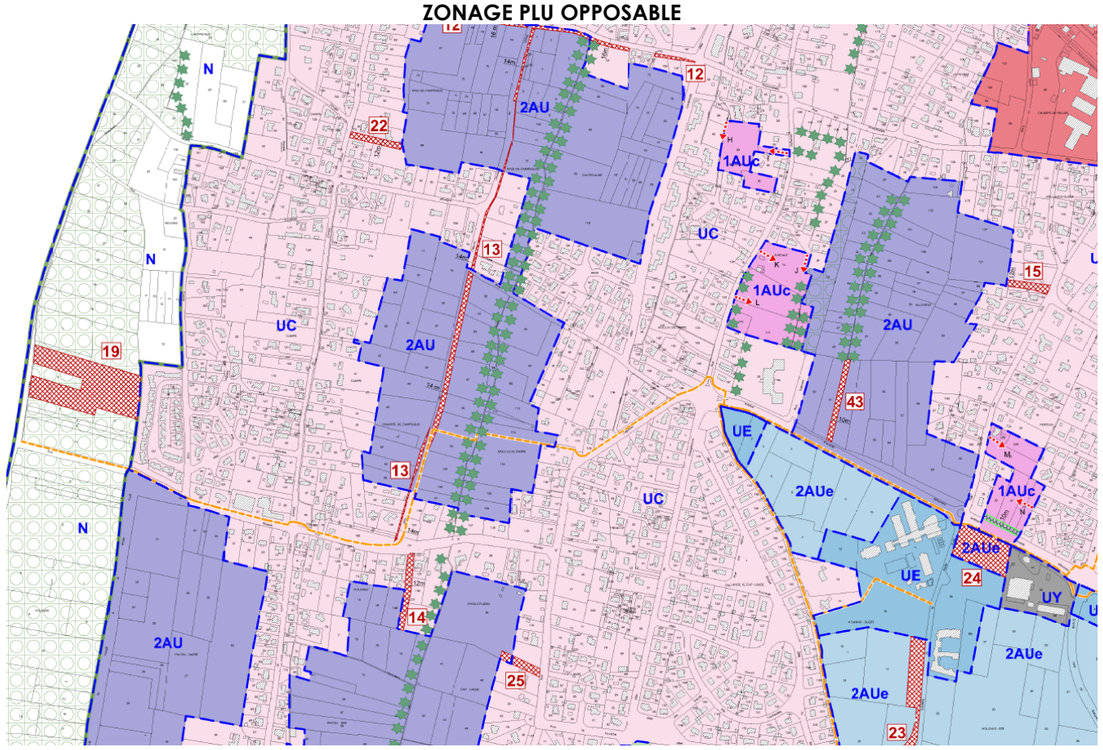
En effet, au regard de l'urbanisation qui pourrait s'opérer en zone UC, sans obligation de respecter un schéma directeur global à même d'y assurer une desserte cohérente, la gestion pluviale ni la prise en compte d'autres dimensions telles que le paysage, la stratégie établie à travers la révision du PLU a été de maintenir un classement en zone à urbaniser à long terme.

Comme pour la zone AUh2 de Pins de Camps, un emplacement réservé est d'ores et déjà inscrit pour permettre l'élargissement du chemin de Chicoy dans l'optique de l'urbanisation future de la zone.

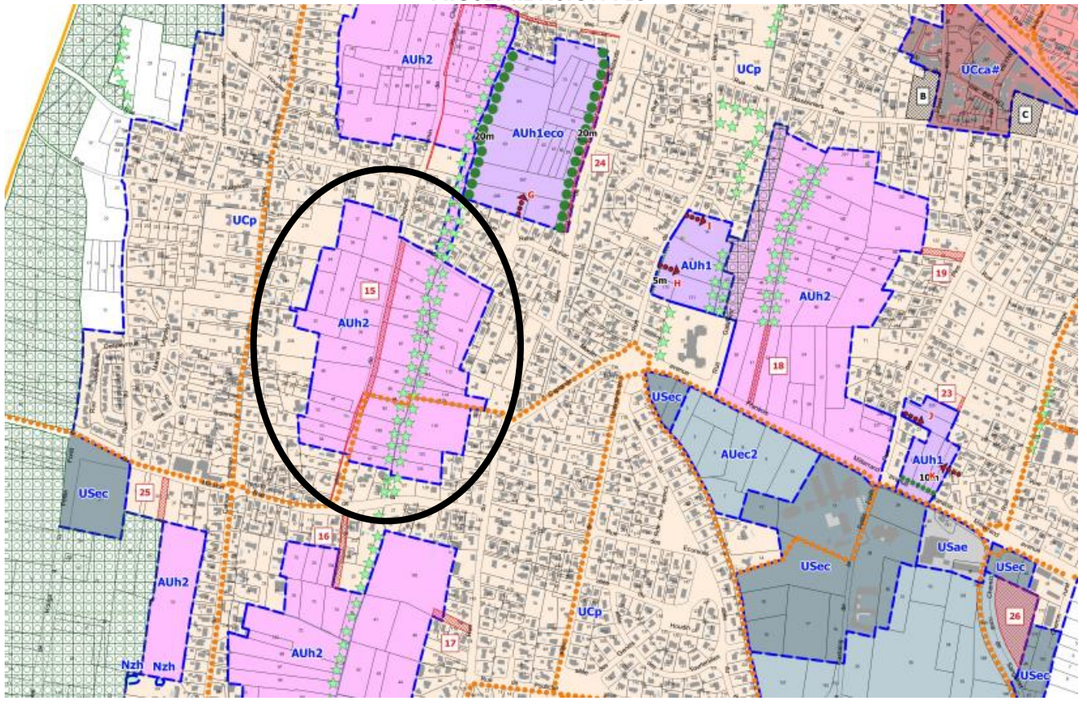
Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU) qui est qualifiée de moyenne. En effet, ce secteur est actuellement couvert par des boisements mixtes.

Le périmètre retenu pour la zone AUh2 de Pins de Camps reprend strictement celui de la zone 2AU du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh2 de Payon**

La zone AUh2 de Payon, délimitée entre l'Avenue de la Mission au Nord, l'Avenue de Camps à l'Est et la piste forestière à l'Ouest s'étend sur un espace susceptible d'achever l'urbanisation du quadrant sud-Ouest de l'agglomération du bourg.

La zone AUh2 est réduite par rapport à l'enveloppe urbaine qui avait été définie dans le PLU opposable.
La partie la plus à l'Ouest et au Sud – jusqu'aux constructions situées le long de la rue Jean Auguste Lafon- sont reclassées en zone N.

En effet, les espaces mobilisés pour l'urbanisation à long terme sont resserés sur la partie située le plus à l'Est, en continuité de l'urbanisation existante.

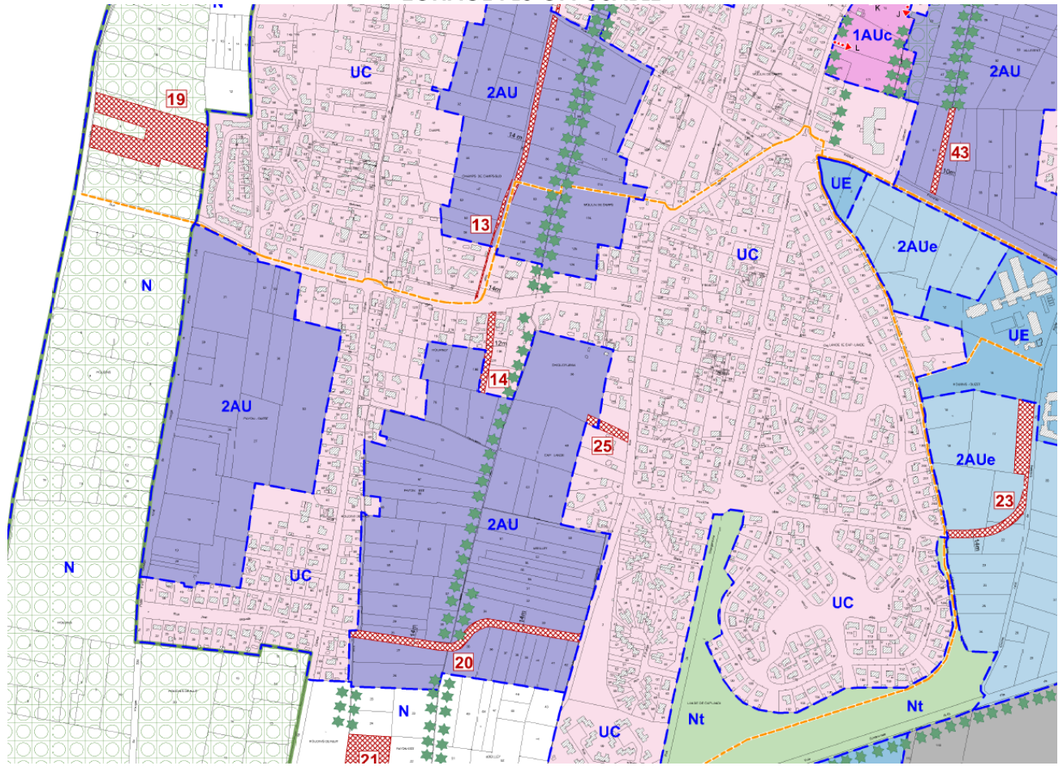
Sa définition permet d'y promouvoir un développement en épaisseur et en comblement d'espaces dont l'urbanisation s'est opérée sans logique urbaine cohérente, notamment le long de l'Avenue de Camps et de la rue Jean Auguste Lafon.

L'option d'un classement de type AUh2 (urbanisation à long terme) répond quant à elle, outre les questions d'équipement à une stratégie de planification urbaine, qui fait le choix de donner la priorité de renforcement des équipements et d'urbanisation à des zones à fort potentiel de confortement de la centralité (zones situées au Nord de la rue des Poissonniers).

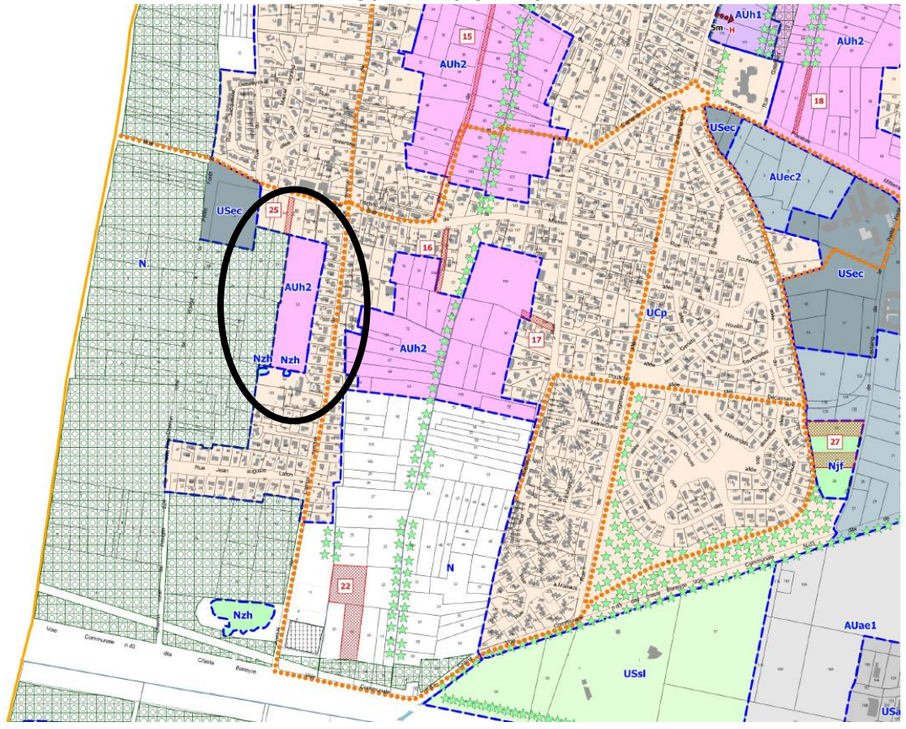
Cette zone au regard de ces critères ne se range pas dans les zones appelées à s'ouvrir à court ou moyen terme.

Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU) qui est qualifiée de moyenne. En effet, ce secteur est actuellement couvert par des boisements mixtes.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## Zone AUh2 de Cap Landes / Chicoy Jean

Dans la même logique urbaine que la zone de Payon, la zone AUh2 de Cap Landes/Chicoy Jean délimitée entre l'Avenue de la Mission au Nord, l'Avenue de Camps à l'Ouest et les rues de Caplande et Abeilley à l'Ouest s'étend sur un espace susceptible d'achever l'urbanisation au Sud-Ouest de l'agglomération du bourg.

La zone AUh2 est réduite par rapport à l'enveloppe urbaine qui avait été définie dans le PLU opposable.

La partie la plus au Sud est reclassée en zone N.

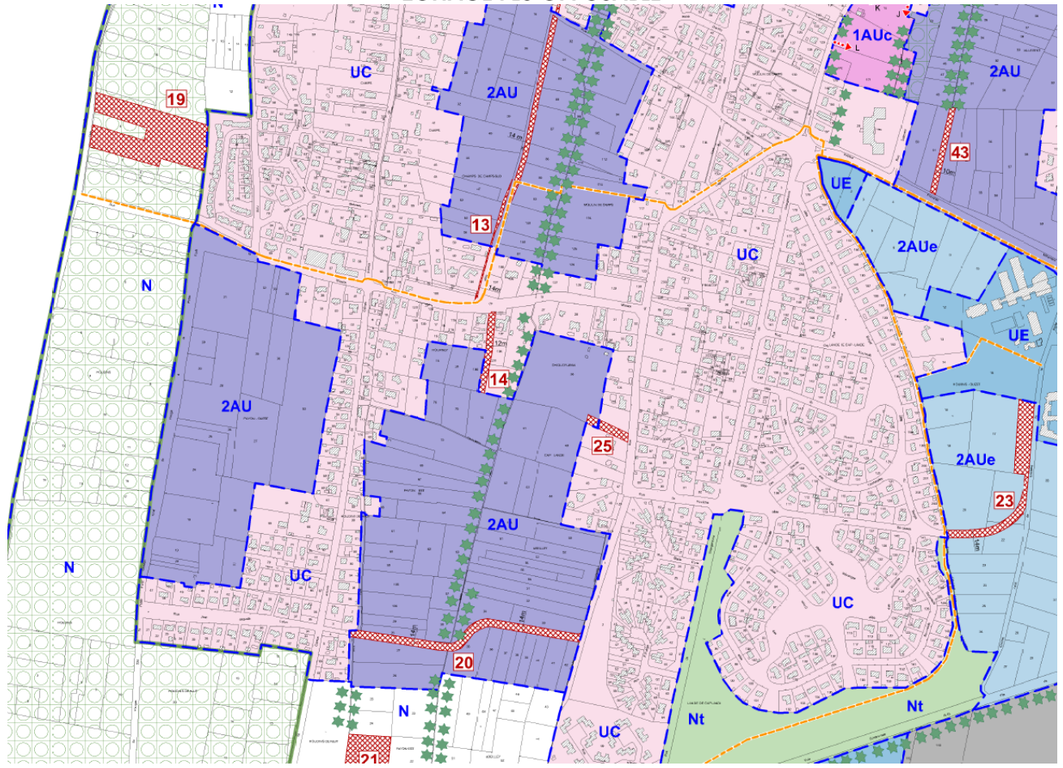
En effet, les espaces mobilisés pour l'urbanisation à long terme sont resserés sur la partie située le plus au Nord.

Là encore, la zone AUh2 doit permettre d'y promouvoir un développement en épaisseur et en comblement d'espaces dont l'urbanisation s'est opérée sans logique urbaine forte et de manière linéaire le long des voies existantes.

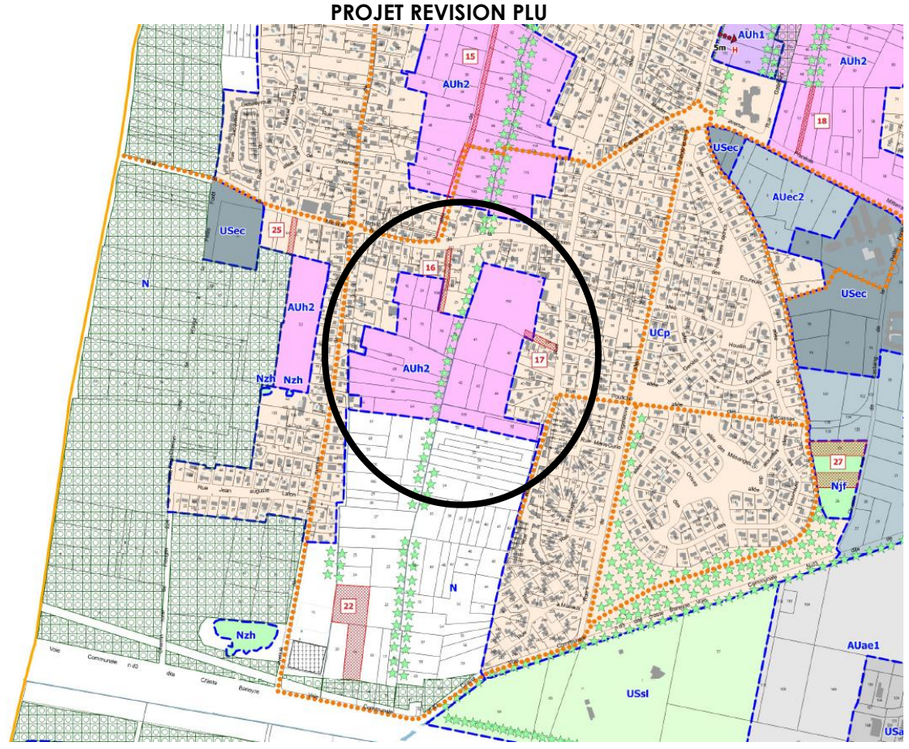
Cette zone au regard de ces critères ne se range pas dans les zones appelées à s'ouvrir à court ou moyen terme.

Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU) qui est qualifiée de moyenne. En effet, ce secteur est actuellement couvert par des boisements mixtes.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



**Zone AUh2 de Gallevent**

Cet espace revêt pour le projet de confortement de la centralité urbaine de la commune un enjeu majeur et un positionnement stratégique entre la rue des Poissonniers et l'Avenue François Mitterrand. L'urbanisation à long terme de ce secteur constitue une véritable opportunité pour un développement urbain en épaisseur permettant de créer du lien avec le tissu urbain environnant.

La forte valeur urbaine de cet espace a conduit la collectivité à l'inscrire en zone AUh2 afin de confirmer sa vocation d'espace à urbaniser à long terme.

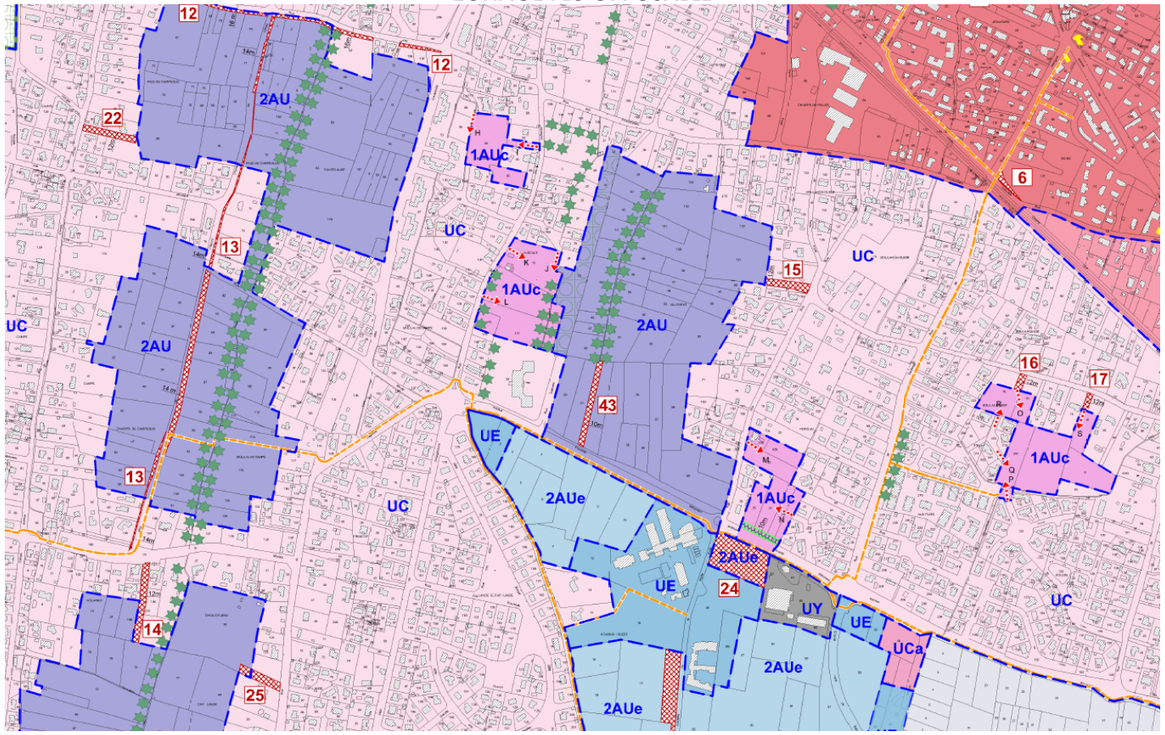
A travers un classement en zone AUh2, il s'agit de prévoir pour le long terme un mode de développement urbain organisé et éviter ainsi une urbanisation « au coup par coup » le long des voies existantes qui menacerait d'enclavement les espaces situés à l'intérieur de la zone.

Deux emplacements réservés sont d'ores et déjà inscrits dans le PLU. L'un pour permettre la création d'un fossé pour l'évacuation des eaux pluviales entre le fossé existant et l'Avenue François Mitterrand et l'autre

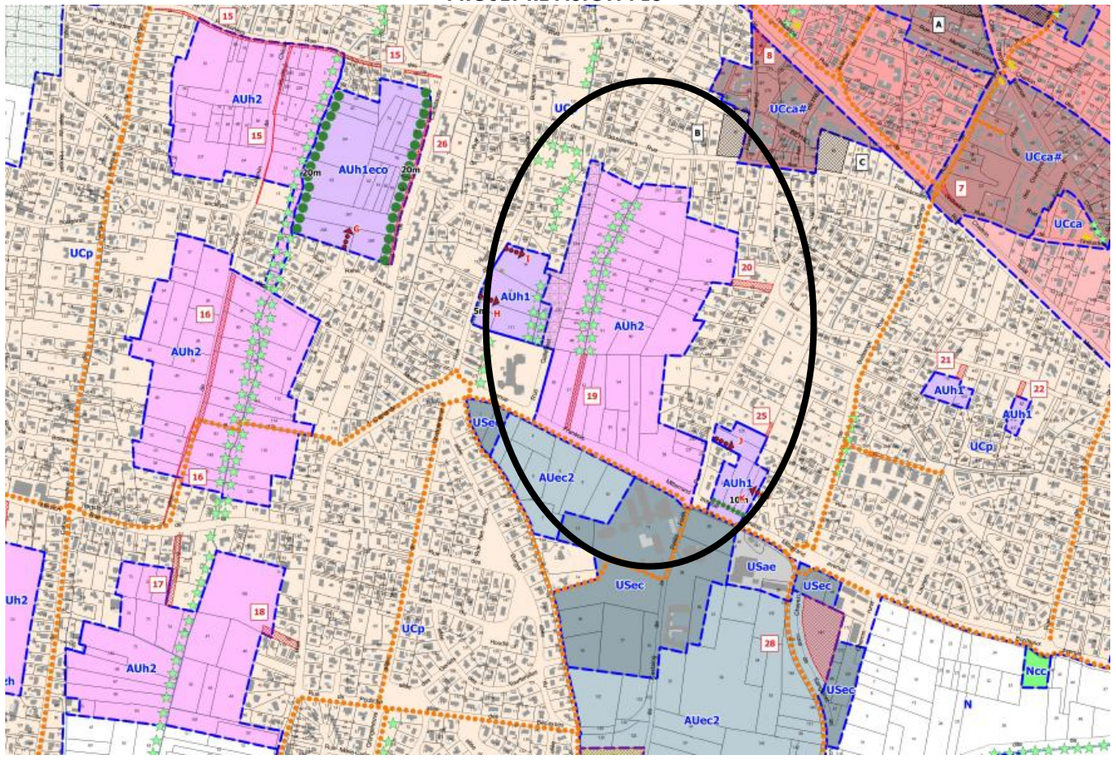
Outre l'enjeu spatial, le classement en zone AUh2 de cet espace s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale du site (cf paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU) qui est qualifiée de moyenne. En effet, ce secteur est actuellement couvert par des boisements mixtes.

Le périmètre retenu pour la zone AUh2 de Gallevent reprend précisement celui de la zone 2AU du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ► ZONE AUae2

### Vocation :

La zone AUae2 est destinée au confortement du pôle d'activités économiques, dont le développement a été amorcé avec la réalisation du site de Technoparc.

La zone AUae2 s'inscrit dans une stratégie de développement économique de la commune à long terme.

La délimitation de la zone AUae2 répond aux motifs suivants :

- Position géographique stratégique vis-à-vis des territoires connexes de la COBAS, en lien direct avec le Sud Bassin via l'A660.
- Position géographique stratégique en entrée de ville Sud, au contact de l'échangeur autoroutier

La zone AUec2 se substitue à la zone 2AUy du PLU opposable.

### Objectif :

L'extension a long terme de la zone d'activités du Teich a pour vocation de porter l'image économique du territoire et de générer une lisibilité extra-territoriale. Elle sera en lien avec des thématiques privilégiées et dans une dynamique de projet clairement définie.

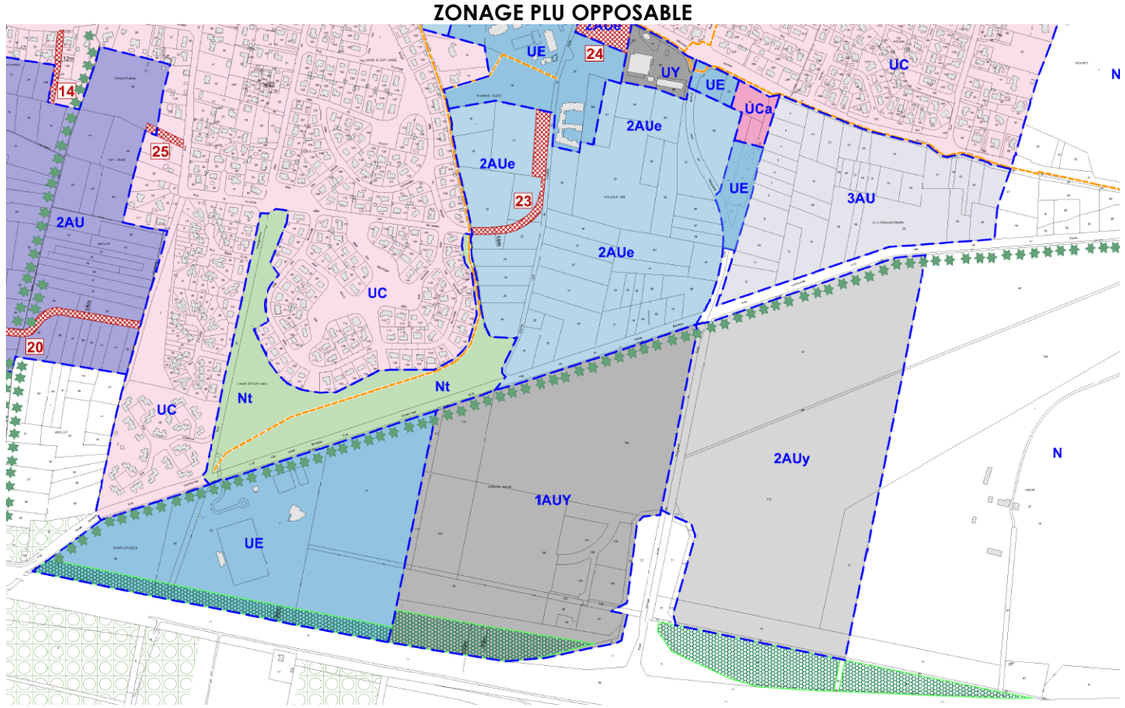
L'objectif n'est pas ici de répondre aux besoins économiques locaux de proximité. Cet espace à urbaniser à long terme favorisera l'implantation d'établissements extérieurs au territoire et la création ou le développement d'entreprises endogènes.

### JUSTIFICATION DE LA ZONES AUae2 DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

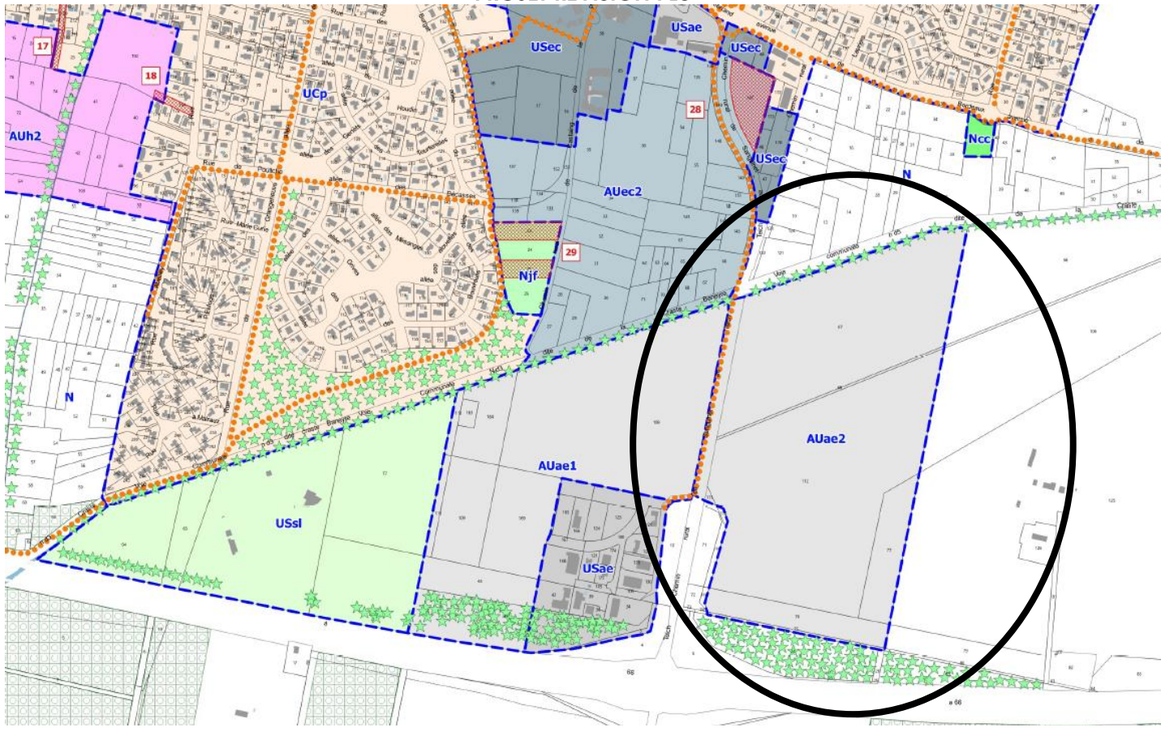
La zone AUae2 reprend strictement les contours de la zone 2AUy du PLU opposable.

Elle s'appuie sur des limites cohérentes définies au Nord par la craste Baneyre, au Sud par l'A660 et à l'Ouest par la RD 650E1 et l'échangeur autoroutier.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



## ► ZONE AUec2

**Vocation :**

La zone AUec2 est destinée au confortement du pôle d'équipements collectifs de la commune, dont le développement a été amorcé avec la réalisation du collège ou encore de la salle culturelle de l'Ekla.

La zone AUec2 traduit la stratégie foncière de la commune visant à maîtriser un foncier nécessaire pour la réalisation des équipements d'intérêt général en lien avec la croissance démographique de la commune.

**Objectif :**

- Permettre sur le long terme la réalisation d'un programme d'équipements collectifs en définissant des règles urbaines adaptées.

**JUSTIFICATION DE LA ZONES AUec2 DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE**

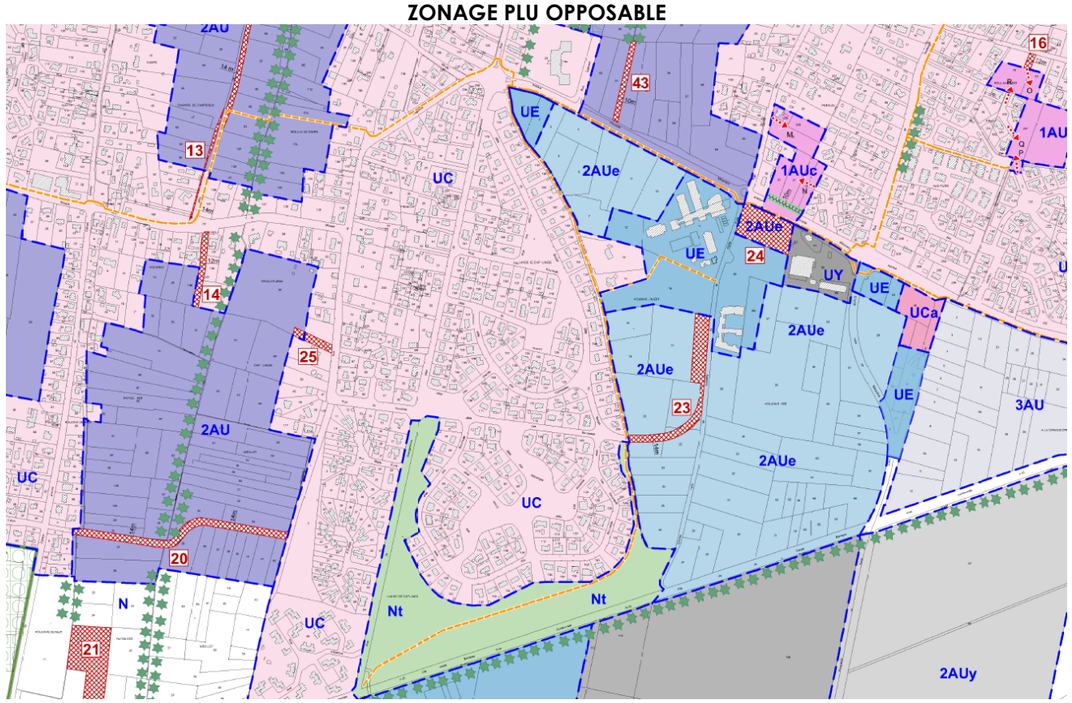
La zone AUec2 se substitue à la zone 2AUe du PLU opposable.

Seule les parcelles n°17 et N°26 ont été retirée de la zone AUec2.

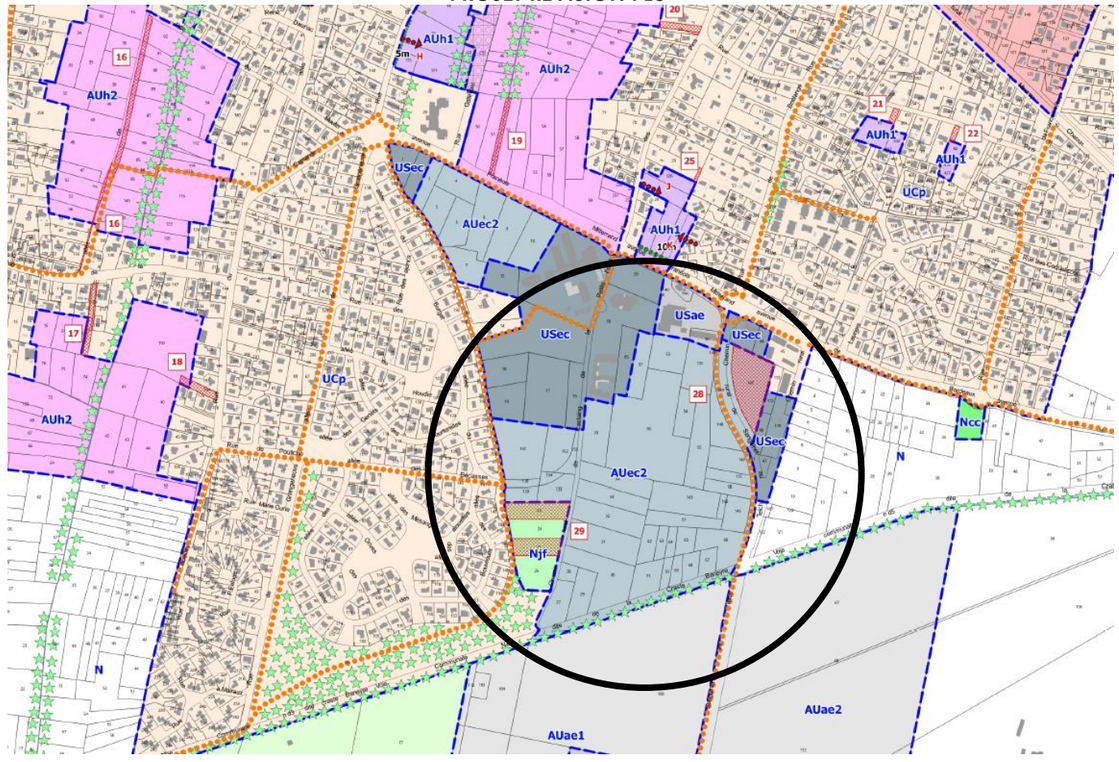
En effet, la parcelle n°17 appartient aujourd'hui à la commune et a été reclassée en zone USec.

La parcelle n°26 située au Sud a été reclassée en secteur Njf pour permettre la réalisation de jardins familiaux.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**PROJET REVISION PLU**



### *IV.3.2.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AU*

## ZONE AU

### Caractéristiques de la zone AU :

La zone AU est une zone à urbaniser, composée d'un secteur AUh1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat, d'un secteur AUh1éco correspondant aux terrains affectés à la réalisation d'un éco-quartier à Cantelaude, d'un secteur AUh2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU, d'un secteur AUae1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'activités économiques, d'un secteur AUae2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés aux activités économiques à long terme par le biais d'une modification du PLU et d'un secteur AUec2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés aux équipements collectifs à long terme par le biais d'une modification du PLU.

### Objectifs du règlement de la zone AU :

- Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation, (OAP).

### Justifications des règles de la zone AU

**1-FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1eco :**

- Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et les constructions isolées (destinées à l'habitation, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier) non comprises dans une opération d'aménagement globale, ne sont pas autorisées.
- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

**Dans les secteurs AUh1eco :**

- Afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux la mise en œuvre d'un projet d'éco-quartier, les constructions ou installations nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher seront interdites pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du P.L.U.
- Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements une affectation d'un minimum de 35 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

**Dans les secteurs AUh1 :**

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements une affectation d'un minimum de 25 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

**Dans le secteur AUae1 :**

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

**Dans les secteurs AUh2, AUae2 et AUec2 :**

- Afin de préserver ces terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme, toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

**ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans tous les secteurs :**

- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques, pour les constructions nouvelles, (hors bâtiments annexes à l'habitation), il y a lieu de prévoir que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel.

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1eco :**

- Afin de garantir la meilleure cohérence possible dans l'aménagement de chaque secteur AUh1, et le respect des principes obligatoires fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP), l'autorisation des opérations est soumise à différentes conditions, notamment :
  - Il y a lieu de respecter les objectifs de densité brute moyenne minimale fixés pour chaque secteur afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation foncière du PLU.
  - Il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimum de 1 ha (3,5 ha en zone AUh1eco), afin que l'aménagement soit opéré dans une démarche globale et non au coup par coup, ceci afin de faciliter la prise en compte de certains aménagements collectifs comme la voirie, les ouvrages de régulation hydraulique, les bandes paysagères …
  - Elles doivent respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
  - Les opérations doivent intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes d'espace collectif prévues aux OAP afin de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, ou de constituer des bandes de transition paysagère vis à vis des voies.
  - En zone AUh1eco, pour répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction une affectation d'un minimum de 35 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif (infrastructure), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.

**Dans le secteur AUae1 :**

- Afin de garantir la meilleure cohérence possible dans l'aménagement de la zone AUae1, l'autorisation des opérations est soumise à différentes conditions, notamment :
  - Il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimum de 3 ha, afin que l'aménagement soit opéré dans une démarche globale et non au coup par coup, ceci afin de faciliter la prise en compte de certains aménagements collectifs comme la voirie, les ouvrages de régulation hydraulique, les bandes de défense incendie, les bandes paysagères.
  - Les opérations doivent intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes d'espace collectif afin de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, et de la bande définie par le retrait de 100 m par rapport à l'A660 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.6.
- Afin de conserver de la souplesse dans la commercialisation et l'aménagement de la zone, des constructions, situées en dehors d'une opération d'aménagement, à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de bureaux, …, peuvent être autorisées à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

- Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif (infrastructure), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, seules les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sont autorisées. Pour s'assurer que ces logements correspondent bien à cette vocation, la surface des locaux d'habitation ne doit pas dépasser 60 m² de surface de plancher et ils doivent être inclus à l'un des bâtiments d'activité.

**Dans les secteurs AUh2, AUae2 et AUec2**
- Afin de permettre l'équipement de terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, sont autorisés avec la condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de favoriser l'utilisation de modes de déplacement électriques et limiter ainsi les émissions de GES, il est prévu la réalisation de bornes de recharge électrique pour les opérations de plus de 10 logements
- Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

**2- MORPHOLOGIE URBAINE**

**ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1eco :**
- Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans la traversée d'agglomération qui supporte un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la RD 260, RD 650 et RD 650$^{E}$1.
- En zone AUh1eco, afin de préserver la lisière de chêne existante et assurer une gestion qualitative des limites de la future opération d'aménagement, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 20 m par rapport à l'allée de Cantelaude.
- Par rapport aux autres voies, afin de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse par rapport au bâti environnant, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

**Dans le secteur AUae1 :**
- Afin de préserver de toute construction l'espace collectif de 85 m d'emprise traité en bande de transition paysagère le long de l'A660, et de limiter l'impact des constructions, il est prescrit un recul minimum de 100 m de l'axe de l'autoroute.
- Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances de l'entrée Sud de l'agglomération du Teich qui supporte un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 650$^{E}$1.
- Pour les autres voies, afin de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, elles devront respecter un recul minimum de 4 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces collectifs.

**Dans les secteurs AUh2, AUae2 et AUec2 :**
- L'implantation des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit de zones fermées à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

**ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.

**Dans les secteurs AUh1et AUh1eco :**
- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, il est fixé un retrait égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 m, (d > H/2 avec minimum 4 m).
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles des opérations d'aménagement, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur AUae1 :**
- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

**Dans les secteurs AUh2, AUae2 et AUec2 :**
- L'implantation des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

**ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1eco :**

- Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs qui se caractérise par des prairies ou des boisements mixtes, l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface du terrain.

**Dans le secteur AUae1 :**

- L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds.

**Dans les secteurs AUh2, AUae2 et AUec2 :**

- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée dans ces secteurs, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

## ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1eco :**

- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 8 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m ou 10 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque les annexes incorporées ou non à la construction principale seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

**Dans le secteur AUae1 :**

- Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 17 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

**Dans les secteurs AUh2, AUae2 et AUec2 :**

- La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée dans ces secteurs, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

## ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1eco :**

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans les extensions contemporaines de l'agglomération, les règles se déclinent selon la catégorie de constructions suivante :

***Les constructions nouvelles***

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du bassin d'Arcachon afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**Dans le secteur AUae1 :**

- Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.
- Ces prescriptions se justifient du fait qu'elles concernent le secteur d'entrée de ville Sud de l'agglomération du Teich, visuellement sensible du point de vue du paysage et stratégique pour l'image de la commune.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.
- En l'absence de règlement local de publicité, et compte tenu des enjeux de qualité des entrées de ville et de maîtrise de l'évolution du paysage, notamment aux abords de l'échangeur de l'A660, les enseignes sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**Dans le secteur AUh2 :**

- L'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation et que de ce fait il n'y a pas d'enjeu particulier.

**ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, et de création d'espaces verts plantés, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur, et de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement.

**Dans les secteurs AUh1 et AUh1éco :**

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de ces extensions contemporaines de l'agglomération.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio est porté à 25% dans la zone AUh1éco).
- Afin de préserver des boisements existants ou en cas de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, sur-largeurs plantées des emprises des voies, il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts collectifs.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions autorisées, et les voies ou emprises publiques existantes, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies concernées seront obligatoirement conservés et renouvelés, ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé 75% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.

**Dans le secteur AUae1 :**

- Afin de garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement du secteur et la qualité urbaine et paysagère de ses espaces publics, cet article fixe des prescriptions sur les espaces collectifs publics à créer, (la bande paysagère le long de l'A660, les plantations d'alignement le long des voies de desserte.
- Afin d'assurer la lecture de la trame paysagère du secteur et de qualifier les limites séparatives, il est prescrit de chaque côté des clôtures des plantations sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.

**3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS**

**ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**En matière d'accès, dans tous les secteurs :**

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

**En matière de voirie :**

- Afin de promouvoir une organisation cohérente de l'aménagement de certains sites, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et qui sont prévus dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP, document n°3 du dossier de PLU). Cet article permet également d'exiger une emprise de voie minimum de façon à prendre en compte un traitement de qualité (piste cyclable, bandes paysagères, plantations, …), décliné dans le cadre du document n°3 à l'aide de coupes en travers.
  D'autres prescriptions concernant le traitement des voies en impasse et la recherche de maillage viaire et de continuité des liaisons douces, visent à assurer une cohérence dans l'organisation de la zone et une diversification des modes de déplacement.

**ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées à partir d'une certaine taille d'opérations immobilière, groupe d'habitations, et de lotissement ou d'unités d'hébergement.

**Dans le secteur AUae1 :**

- Compte tenu du caractère de ce secteur, et afin d'assurer une qualité des rejets au milieu naturel, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

**Dans le secteur AUh1 :**

- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

## *IV-3.3 LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)*

***Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :***

***Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

***Peuvent être autorisées en zone A :***

***1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***

***2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.***

La zone Agricole s'étend sur les parties du territoire qui présentent une utilisation agricole des sols, à savoir 388 ha, soit 4,5 % du territoire communal.

### *IV.3.3.1 JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU OPPOSABLE*

**Vocation :**

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles). Ce renforcement de la protection du secteur agricole introduit par la loi SRU et renforcé par les lois Grenelle et Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, conduit à ne classer en zone A que ce qui relève strictement du secteur primaire.

**Objectifs :**

- Conforter les activités agricoles existantes en leur permettant d'évoluer,
- Permettre le développement d'activités agricoles nouvelles,
- Protéger les terres agricoles de toute autre utilisation du sol non agricole

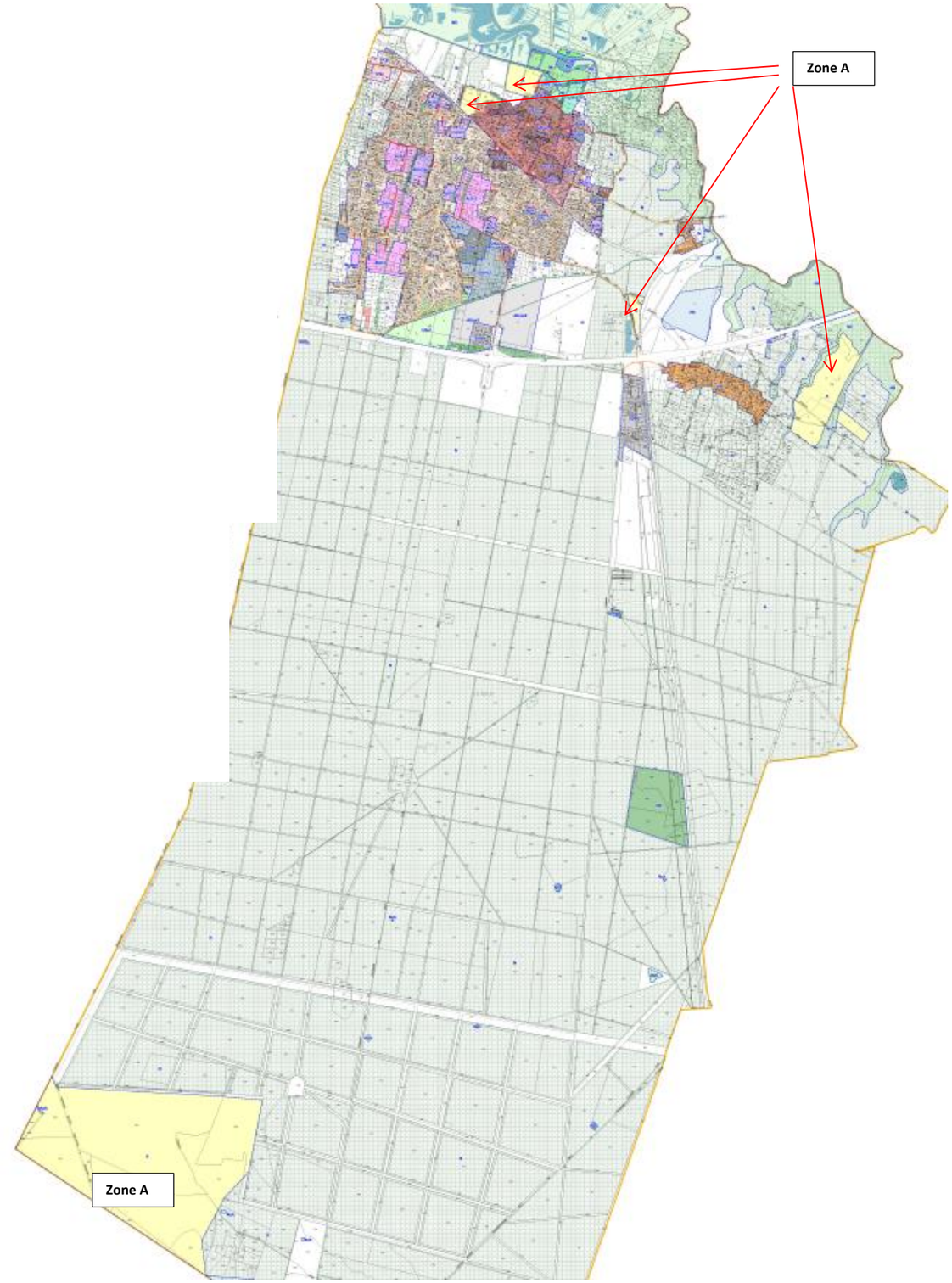
**Justification du zonage et des modifications apportées au PLU opposable :**

La zone Agricole du PLU révisé (en aplat jaune sur la carte ci-contre) reprend les grandes lignes de la zone A du PLU opposable avec les adaptations suivantes :

- Une partie de la parcelle 336 située le long de l'Avenue de la Côte d'Argent est desormais intégrée à la zone UCca. Cette parcelle enherbée cernée par des haies champêtres peut être inclue dans l'enveloppe urbaine à urbaniser car elle permettre de constituer une limite cohérente pour l'entrée Ouest du centre-bourg. En matière d'accès, les constructions nouvelles pourront être desservies depuis la voie existante au Sud de manière à éviter les accès directs depuis l'Avenue de la Côte d'Argent.
- La zone Nj du PLU opposable située à l'Est de Balanos destinée à permettre la réalisation de jardins familiaux a été reclassée en zone A. En effet, le projet de jardins familiaux a été repositionné à proximité du lotissement du Burgat, sur une parcelle communale.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à 388 ha contre 377 ha dans le PLU opposable, soit une hausse de 11 ha (+3%).

**CARTE DES ZONES A**



## *IV.3.3.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES*

### Caractéristiques de la zone A :

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

### Objectifs du règlement :

- Favoriser le développement des exploitations agricoles
- Limiter l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des bâtiments d'exploitation agricole ;

### Justifications des règles de la zone A :

**1-FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage par d'autres constructions, toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

**ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- Afin de limiter le mitage des espaces agricoles par des constructions à usage d'habitation dispersées, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- Afin de permettre une diversification des exploitations agricoles, et de procurer un revenu complémentaire aux exploitants, des aménagements accessoires, tels que les activités d'accueil touristique, locaux de vente des produits de la ferme, … sont autorisés dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- Compte tenu qu'il peut y avoir en zone agricole des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.
- Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à l'activité agricole et la qualité du site comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).
  Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de stationnement dans cette zone, il est simplement précisé qu'il doit être situé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**2- MORPHOLOGIE URBAINE**

**ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental de Gironde, il est prescrit un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 650, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 250 et de la RD 650E1, où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à la limite d'emprise de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

**ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.
- Afin de de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de limiter l'impact des bâtiments d'habitation dans la zone agricole, leur emprise au sol des est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve). Pour répondre aux mêmes objectifs, l'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m²,
- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol pour les bâtiments d'exploitation agricole, leur emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles dans la zone agricole, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, et à 9 mètres au faîtage.
- Toutefois compte tenu des caractéristiques particulières des bâtiments d'exploitation agricole, leur hauteur maximale n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement agricole, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

***Les constructions anciennes de type traditionnel***

- Il s'agit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bassin d'Arcachon datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème dites « balnéaires » ou d'inspiration éclectique, (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, …) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

***Les constructions nouvelles***

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :

  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du bassin d'Arcachon afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces agricoles.

**3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS**

**ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

**ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## *IV-3.4 LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU)*

***Rappel de l'article R.151-24 :***

***Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :***

***1) soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;***

***2) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;***

***3) soit de leur caractère d'espaces naturels ;***

***4) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;***

***5) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.***

***Peuvent être autorisées en zone N :***

- ***les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***
- ***les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.***

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer au regard de leur non continuité avec l'agglomération au sens de la loi Littoral [1] ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :

- un **secteur Nb** destiné à un bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA
- un **secteur Ncc** destiné à la création d'une aire de camping-cars
- un **secteur Nd** destiné au centre de valorisation des déchets ainsi qu'au stockage et au traitement des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique
- un **secteur Ngv** destiné à l'accueil des gens du voyage
- un **secteur Njf** destiné aux jardins familiaux
- un **secteur Nli** correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral
- un **secteur Np** destiné aux activités liées au port
- un **secteur Ns** correspondant au bassin de décantation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon
- un **secteur Nt** destiné aux activités nautiques et touristiques
- un **secteur Nzh** correspondant aux espaces naturels à caractère humide identifiés dans le cadre des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

[1] Périmètre Défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS

### *IV.3.4.1 JUSTIFICATION DE LA ZONE N ET SECTEURS DE ZONE N DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU OPPOSABLE*

## ZONE N

La zone N du PLU reprend les grandes lignes de la zone N du PLU opposable, avec les ajustements suivants :

RECLASSEMENT EN ZONE N DES PARCELLES ET DES ZONES CONSTRUCTIBLES SUIVANTES :

- La zone AUh2 de Payon (ex 2AU) est réduite par rapport à l'enveloppe urbaine qui avait été définie dans le PLU opposable
  La partie la plus au Sud – jusqu'aux constructions situées le long de la rue Jean Auguste Lafon- est reclassée en zone N.

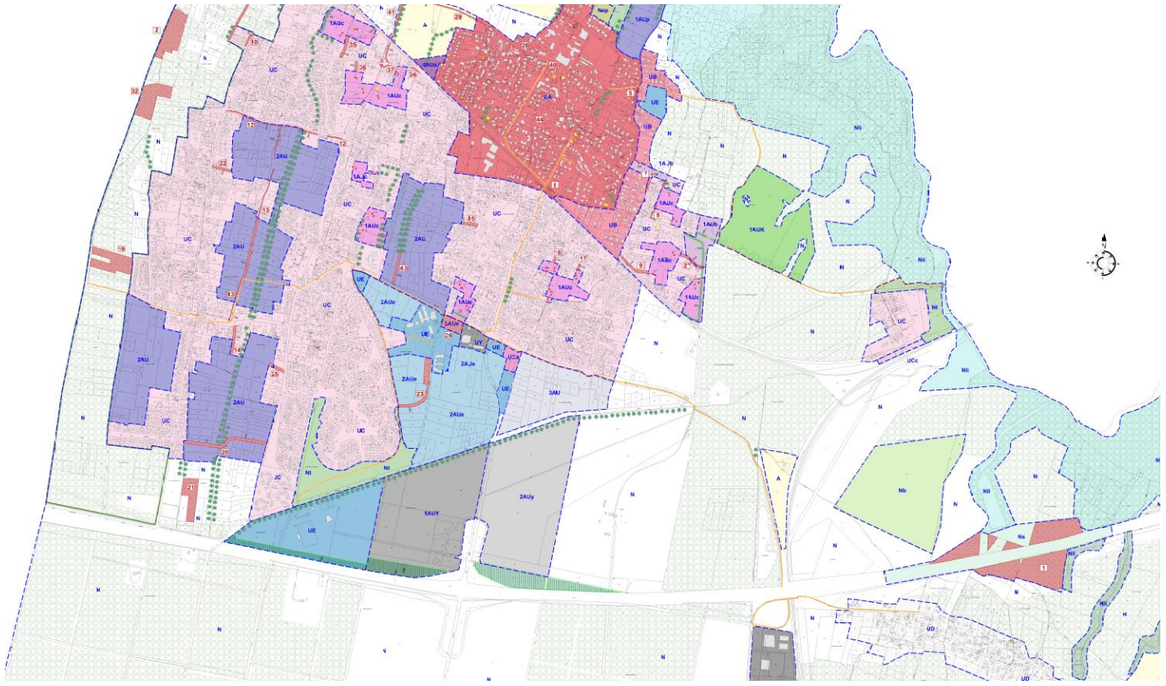
- La zone AUh2 de Chicoy Jean (ex 2AU) est réduite par rapport à l'enveloppe urbaine qui avait été définie dans le PLU opposable.
  La partie la plus au Sud est reclassée en zone N.

- La zone 3AU de la grande craste est reclassée en zone N.

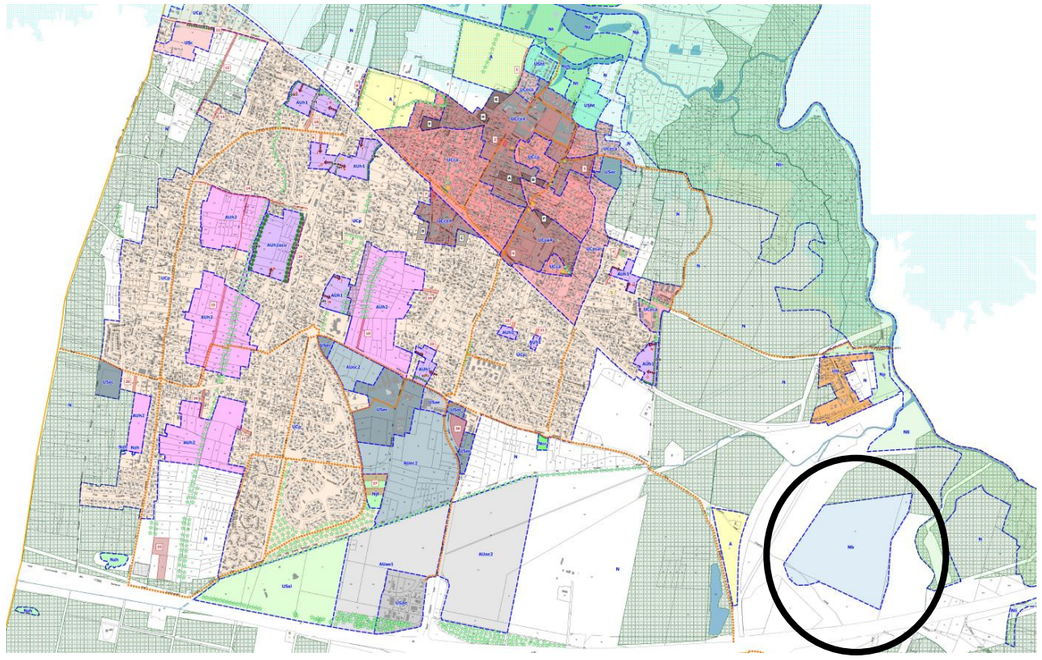
## SECTEUR Nb

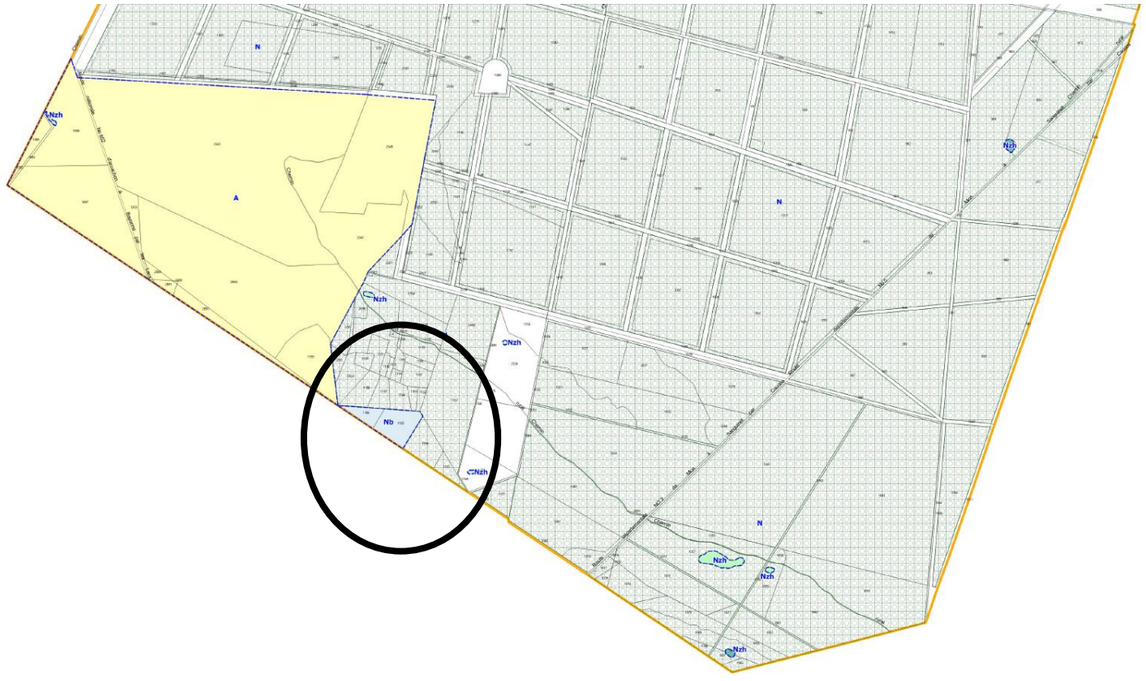
Le secteur Nb correspond aux sites liés aux bassins de rétention du réseau d'assainissement du SIBA et à celui de la station d'épuration de Sanguinet à l'extrême sud de la commune. Le secteur Nb reprend précisement les contours du secteur Nb du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**



**ZONAGE PROJET PLU REVISE**





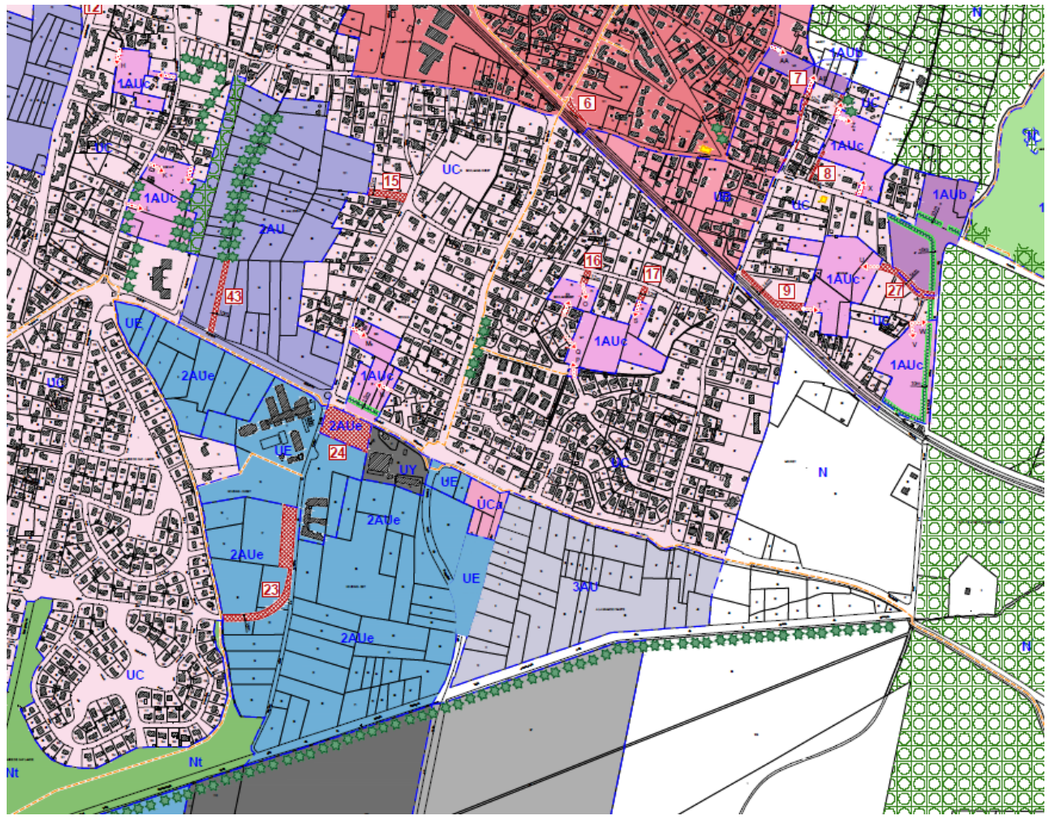
## SECTEUR Ncc

Le secteur Ncc est destiné à la création d'une aire de camping car.

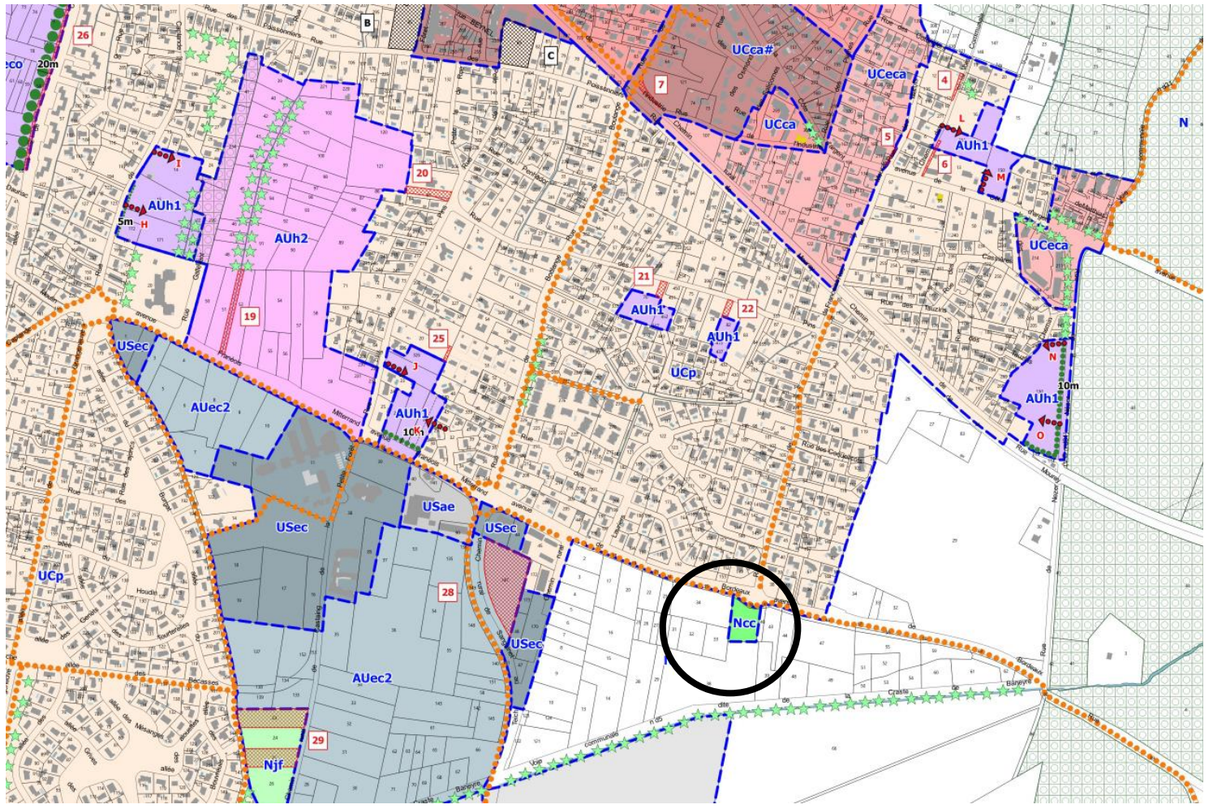
Le secteur Ncc correspond aux parcelles n°36 et 37 qui étaient classées en zone 3AU dans le PLU opposable. Ces parcelles accueillent actuellement des boisements mixtes.

Les parcelles n°36 et 37 sont bien desservies par l'Avenue de Bordeaux et par les pistes cyclables permettant de rejoindre les commerces du bourg ainsi que le secteur du port et de la plage.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**ZONAGE PROJET PLU REVISE**

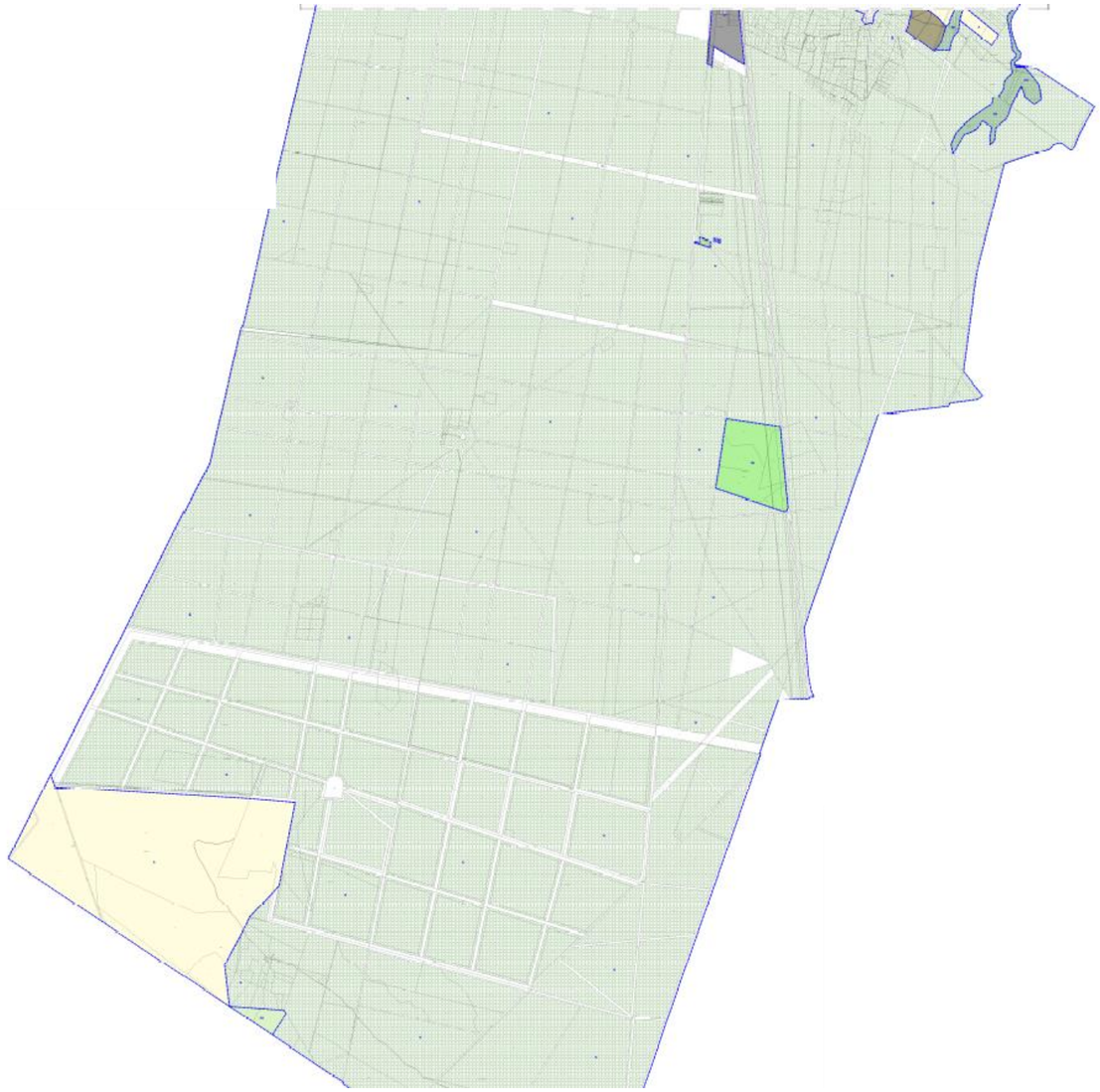


## SECTEUR Nd

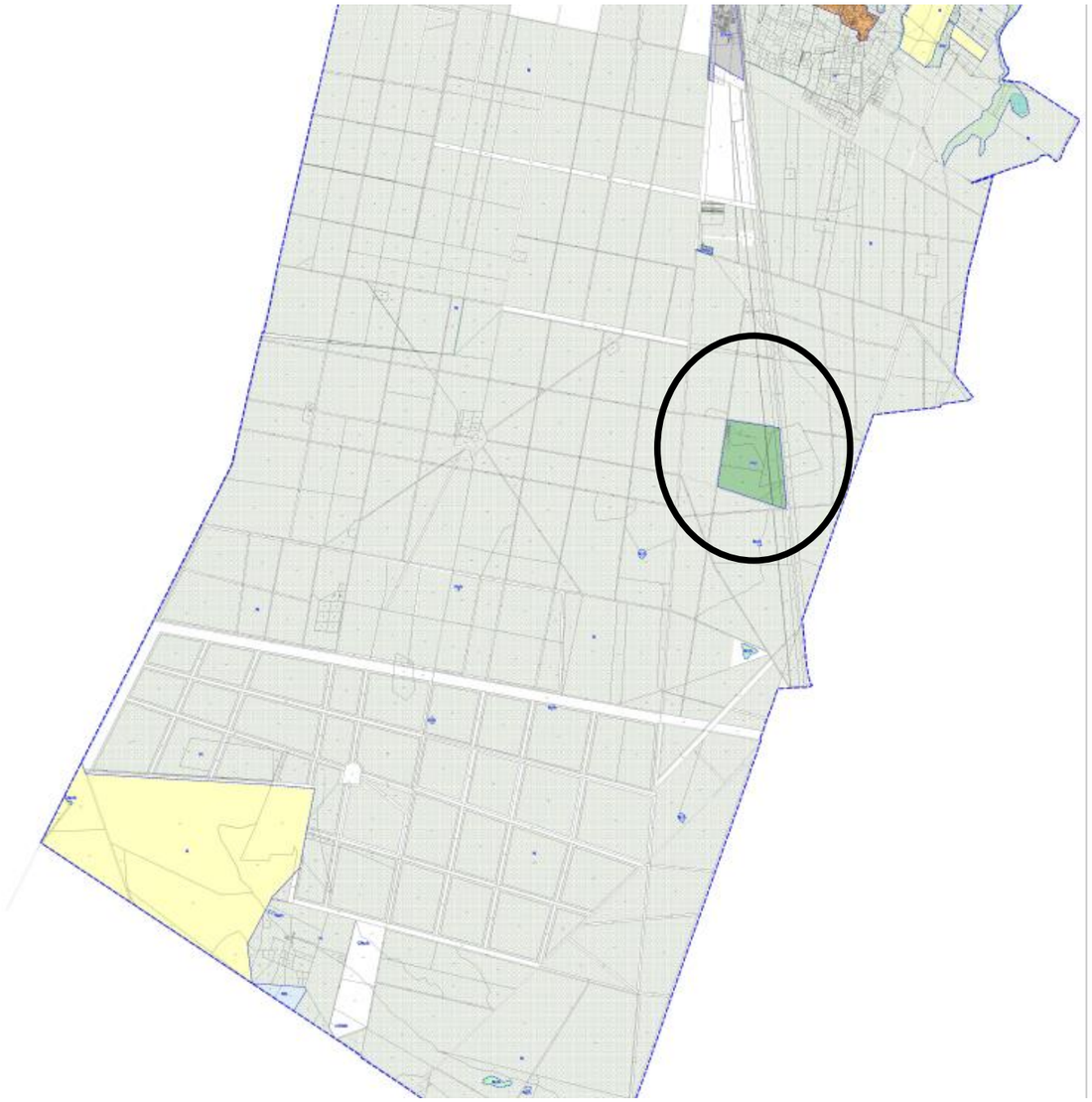
Le secteur Nd est réservé à l'écopôle du Teich (centre de valorisation des déchets -à l'exclusion de toute unité thermique de destruction des déchets et de centre d'enfouissement de classe 1- / centre de valorisation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique).

Le secteur Nd reprend précisement les contours du secteur Nb du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**



**ZONAGE PROJET PLU REVISE**

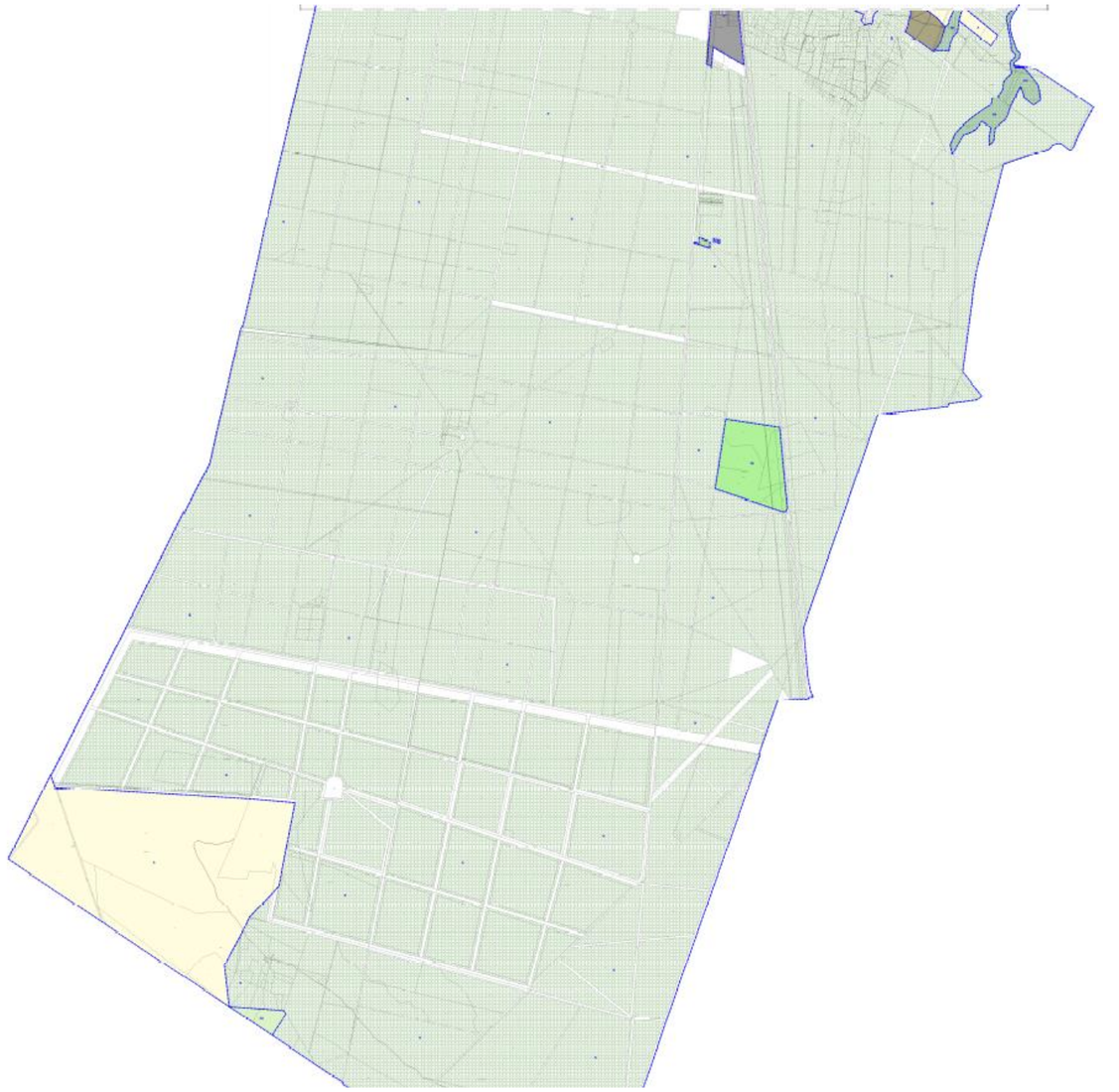


## SECTEUR Ngv

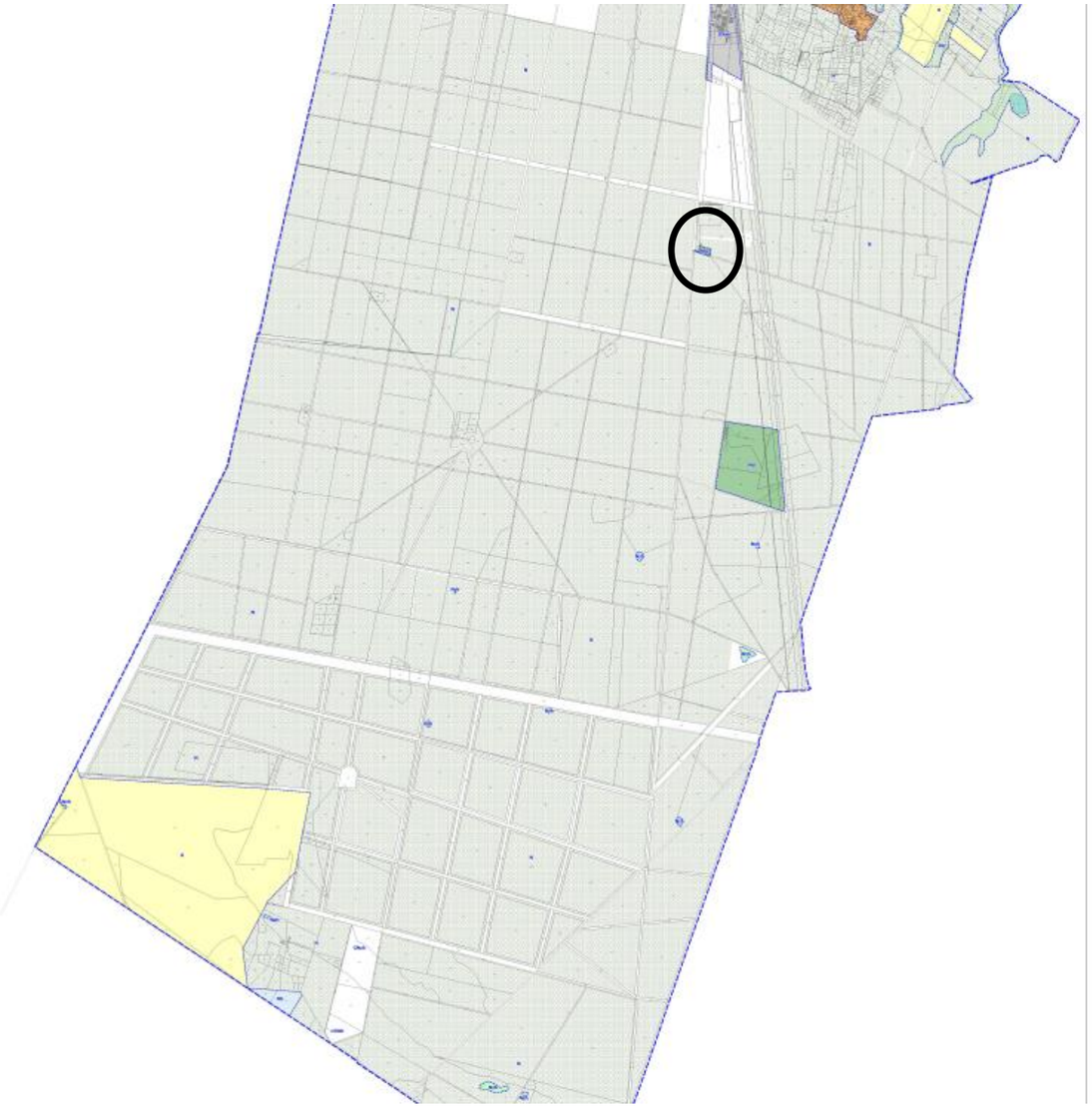
Le secteur Ngv s'étend sur l'aire d'accueil des Gens du Voyage. Le contour du secteur épouse au plus près le site sur lequel est implantée les constructions et installations existantes.

Le contour du secteur Ngv reprend celui du secteur Ng du PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**



**ZONAGE PROJET PLU REVISE**



## SECTEUR Njf

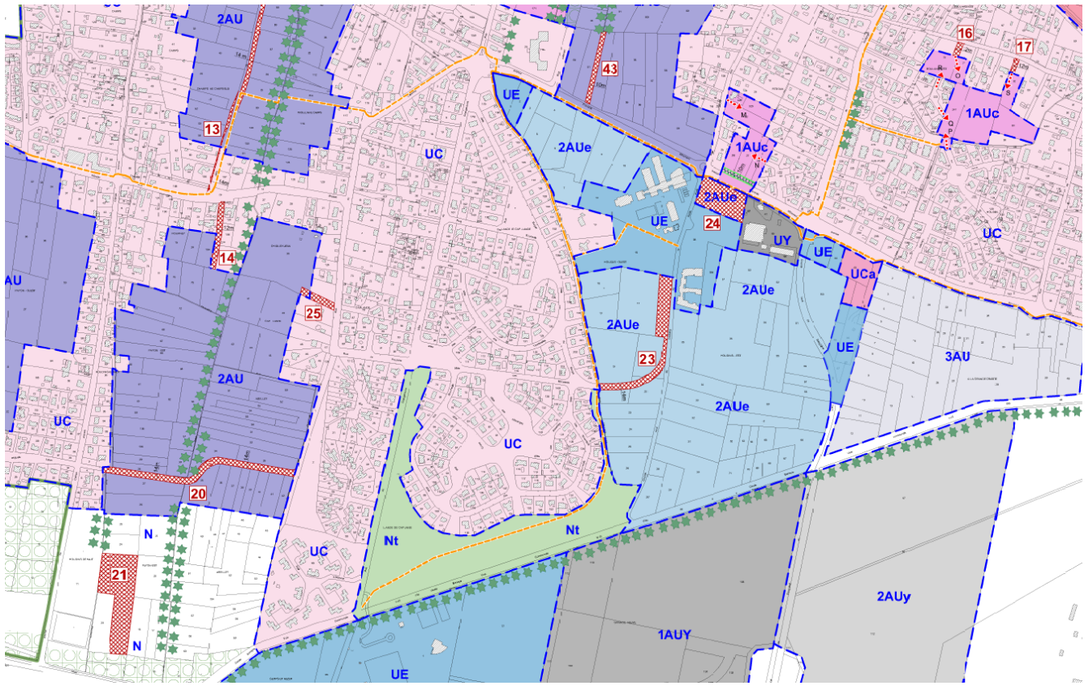
Le secteur Njf correspond au site sur lequel est prévu la réalisation de jardins familiaux.

Il s'agit des parcelles n° 23, 24, 25 et 26 situées à l'interface entre les espaces collectifs du lotissement du Burgat et le pôle d'équipements collectifs à conforter. Les parcelles n°24 et 26 appartiennent à la commune.

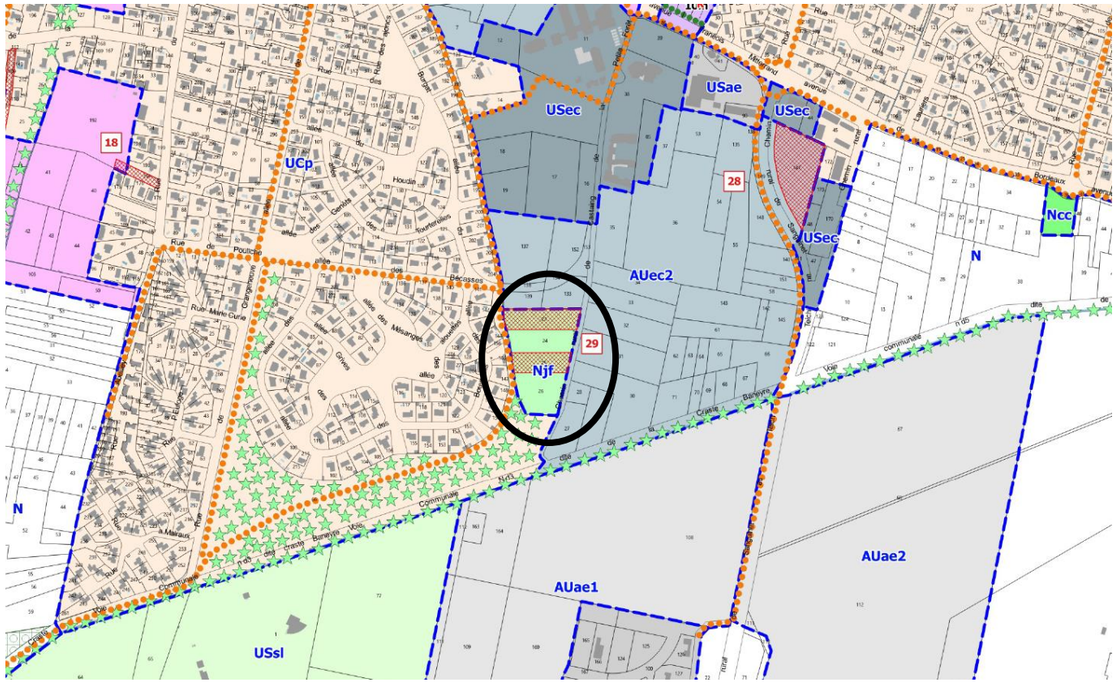
Les parcelles n° 23, 24, 25 et 26 accueillent actuellement des boisements mixtes.

Les parcelles n° 23, 24, 25 et 26 étaient classées en zone 2AUe dans le PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**ZONAGE PROJET PLU REVISE**



## SECTEUR NIi

Le secteur NLi correspond aux espaces protégés au titre des Espaces Remarquables du Littoral, codifiés aux articles L121-23 à L121-26 et R121-4 à R121-6 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article L121-23 du code de l'urbanisme

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*
*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »*

La notion d'espace remarquable et caractéristiques du littoral

Ces espaces sont inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. L'article L. 121-23 s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune littorale, nonobstant tout critère de proximité du littoral.

Sont considérés comme des espaces remarquables, les espaces notamment mentionnés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace de « Remarquable » au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

Tout d'abord, la qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zone urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques.

Par ailleurs, le juge est particulièrement sensible :

- à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation ; à titre d'exemple, une attention particulière doit être portée aux sites protégés au titre de Natura 2000.
- à la rareté, fragilité et spécificité du site ;

En outre, pour déterminer si les exigences posées par l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (caractère remarquable, maintien des équilibres ou intérêt écologique) sont réunies, il est essentiel de tenir compte du classement de l'espace considéré en tant que, notamment :

- ZNIEFF, ZICO ou zone Natura 2000 ;
- espaces acquis et affectés par le Conservatoire du littoral ;
- sites RAMSAR ;
- forêts de protection

La délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral qui est opérée dans le cadre de la révision du PLU, s'appuie sur l'association des périmètres d'inventaire et de protection suivants :

* sites Natura 2000 :

⇨ Sites d'Intérêt Communautaire (Directive Habitat)

- FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,
- FR7200721 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre »,

⇨ Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)

- FR7212018 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,

* zones humides du SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

* zone humide protégée par la convention Ramsar

Concernant les périmètres des ZNIEFF « Bassin d'Arcachon », « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre », « Domaines endigués du delta de la Leyre » et « Zone inondable de la basse vallée de l'Eyre » délimitées à une échelle relativement large, leur intérêt et les enjeux de protection ont été affinés dans le cadre des périmètres Natura 2000 ; c'est préférentiellement ces périmètres qui ont été retenus pour l'établissement des Espaces Remarquables du Littoral plutôt que celui des ZNIEFF.

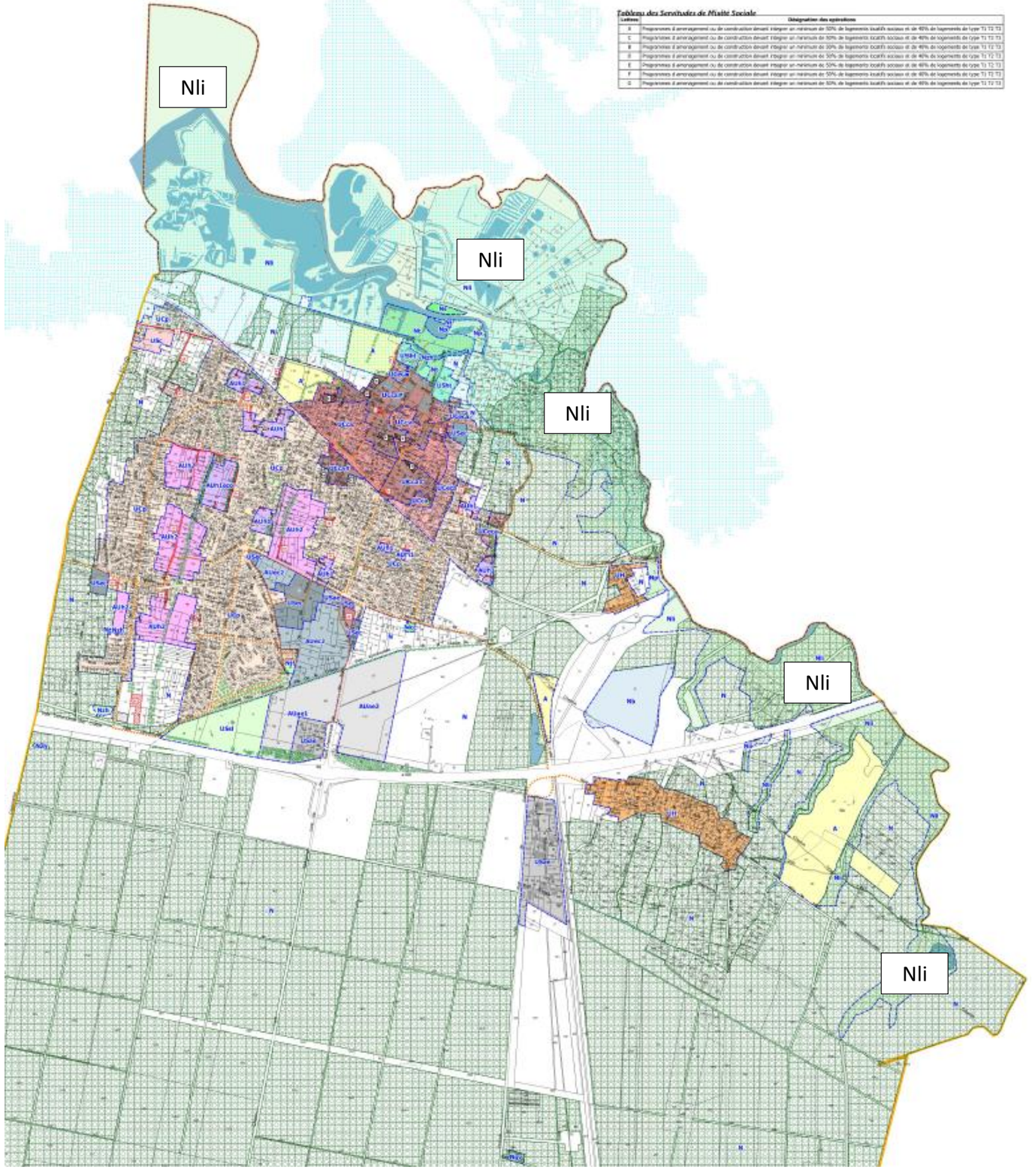
La traduction réglementaire de cette délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral décline un classement en secteur Nli inconstructible, à même d'assurer leur préservation.

Justification du zonage

La prise en compte de la loi Littoral dans le PLU opposable s'était déjà traduite par un classement en secteur Nli.

Le contour du secteur Nli retenu dans la révision du PLU reprend précisément celui du secteur Nli du PLU opposable.

## CARTE DU ZONAGE DESTINE A LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES REMARQUABLES LIES A LA LOI LITTORAL



## SECTEUR Np

Le secteur correspond aux espaces dédiés au Port et à la plage aménagée pour la baignade et aux accès à la Leyre.

Par rapport au zonage du PLU opposable, quelques ajustements ont été effectués.

Il s'agit en effet de reclasser les parcelles n°273 et 274 en secteur Nt car ces parcelles accueillent la base de canoë et le parking qui lui est associé.

La parcelle n°272 classée en zone Nli dans le PLU opposable est qaunt à elle intégrée dans le secteur Np destiné au Port et à la plage aménagée pour la baignade.

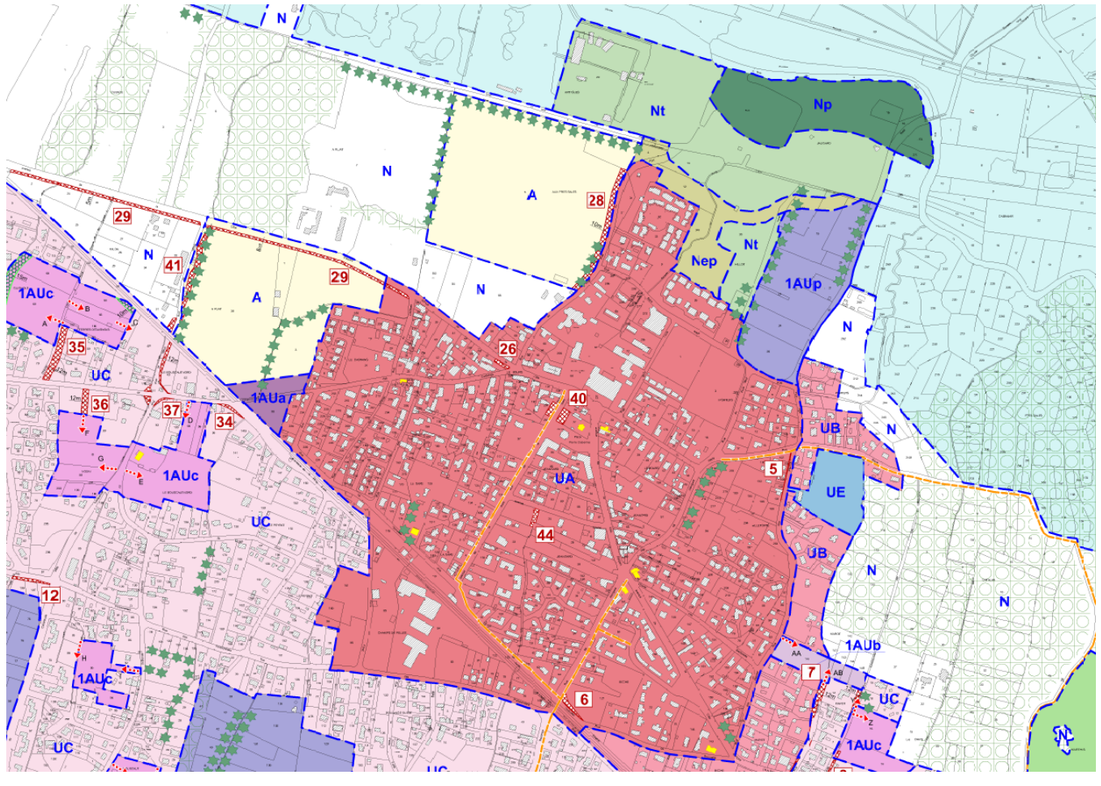
Ces deux parcelles ont davantage vocation à être intégrées à la zone touristique plutôt qu'à la zone du Port.

Le secteur Np correspond par ailleurs à la base de canoë qui est située à Lamothe.

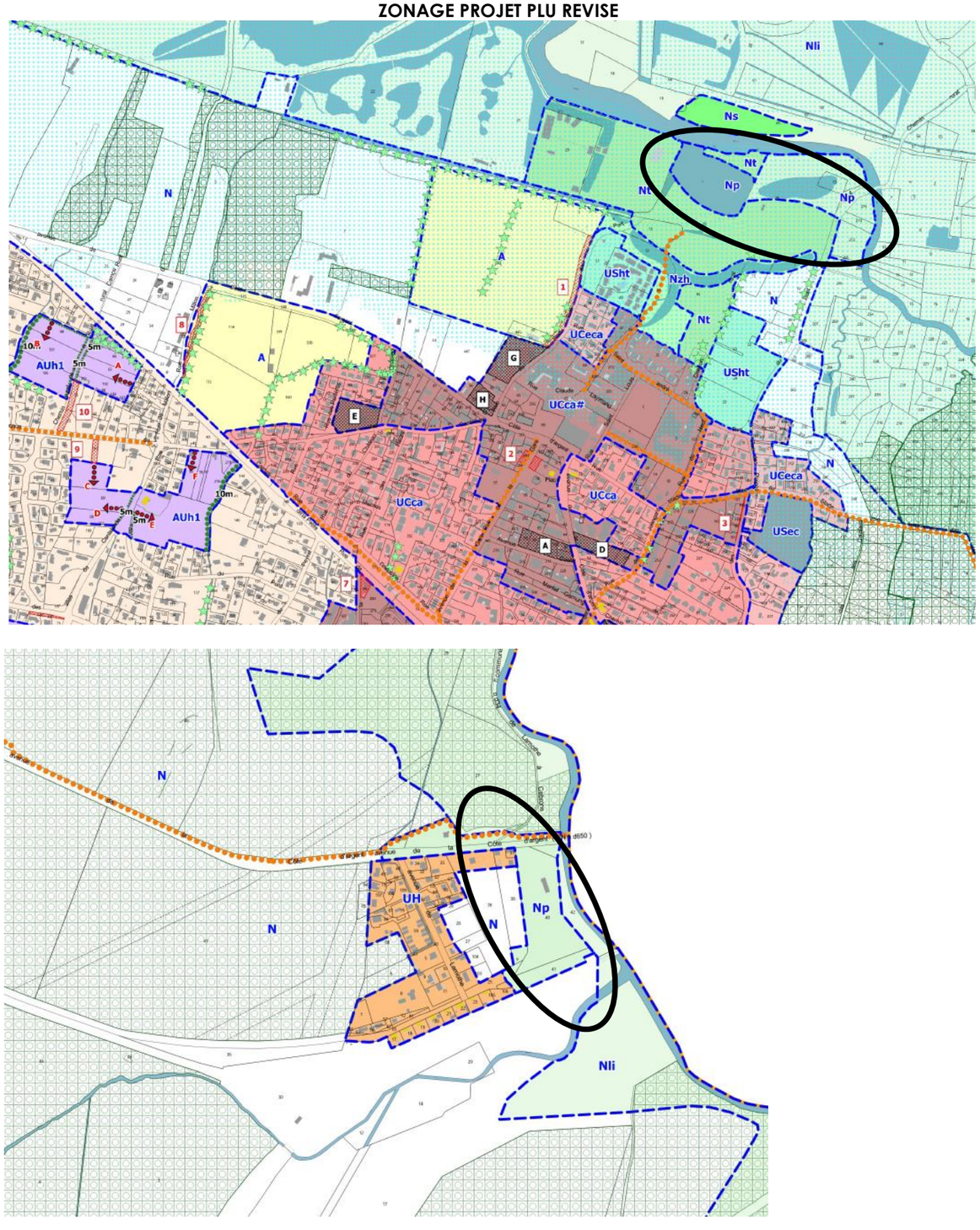
Le secteur Np de Lamothe se substitue en partie au secteur Nt du PLU opposable.

En effet, les parcelles n°273 et 274 ont été intégrées en secteur Nt car ces parcelles accueillent la base de canoë et le parking qui lui est associé. Ces deux parcelles ont davantage vocation à être intégrées à la zone touristique plutôt qu'à la zone du Port. Pour les mêmes raisons, les parcelles communales n° 272 et 285 ont été intégrées en secteur Nt.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**ZONAGE PROJET PLU REVISE**

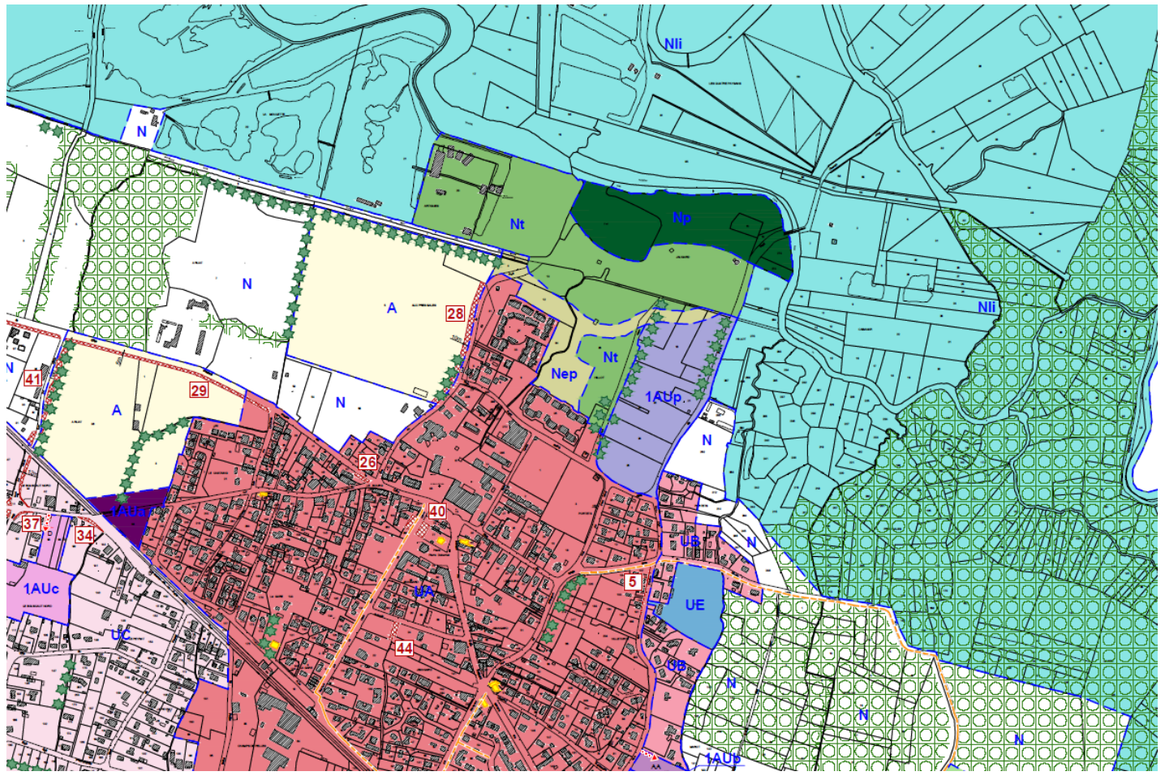


## SECTEUR Ns

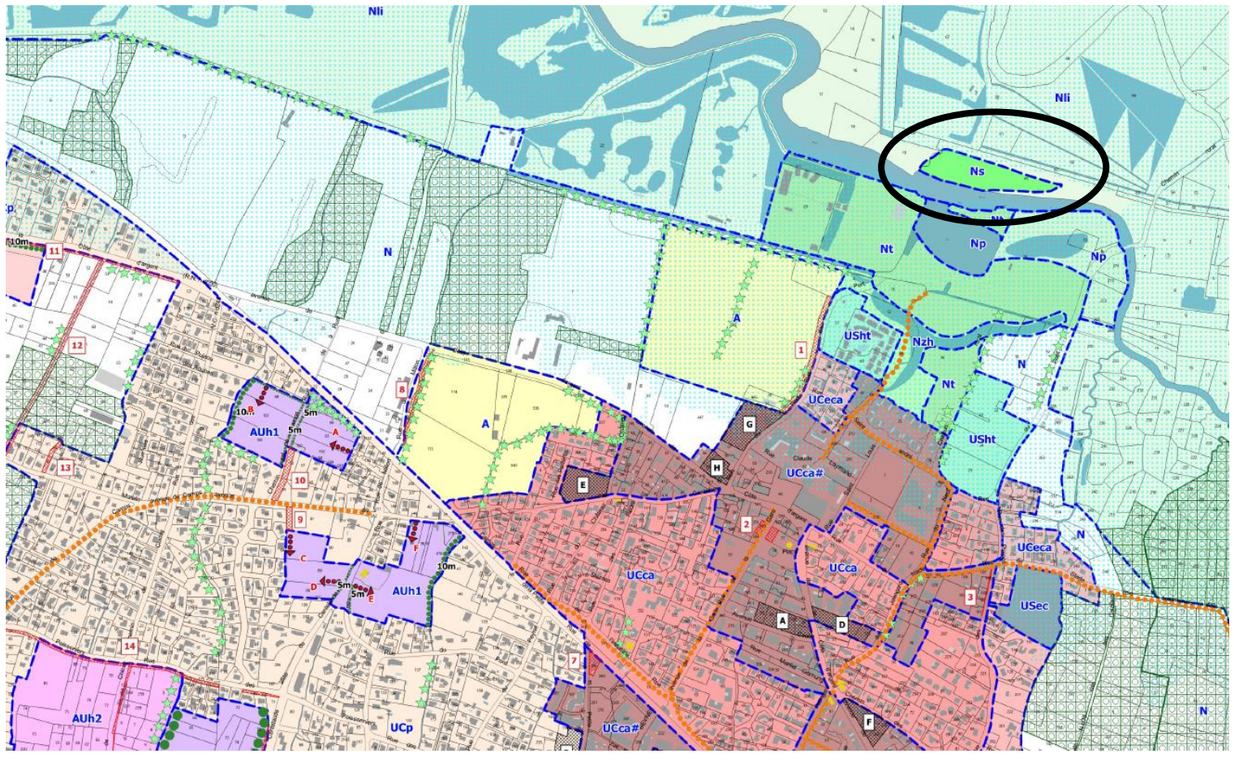
Le secteur Ns correspond aux espaces destinés au bassin de décantation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon.

Le secteur Ns retenu dans la révision du PLU correspond à l'emprise du bassin de décantation des sédiments existant qui était classé en zone Nli dans le PLU opposable.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**ZONAGE PROJET PLU REVISE**



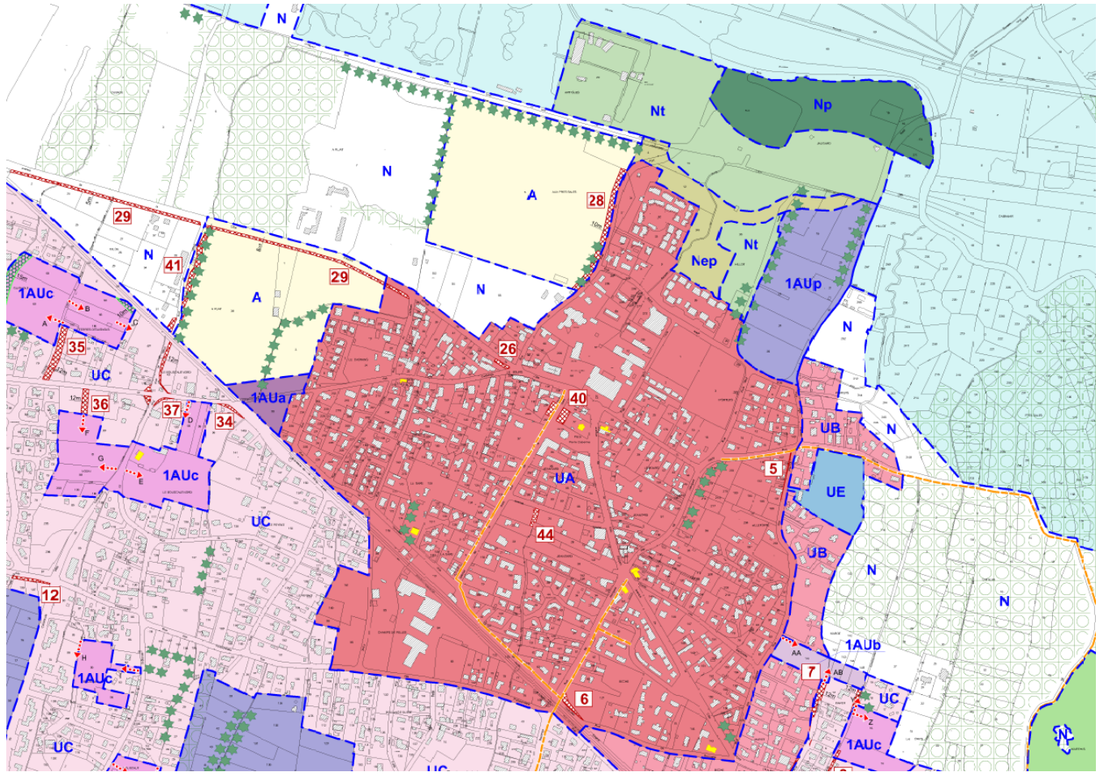
## SECTEUR Nt

Le secteur Nt est destiné aux secteurs nautiques, touristiques ou de loisirs.

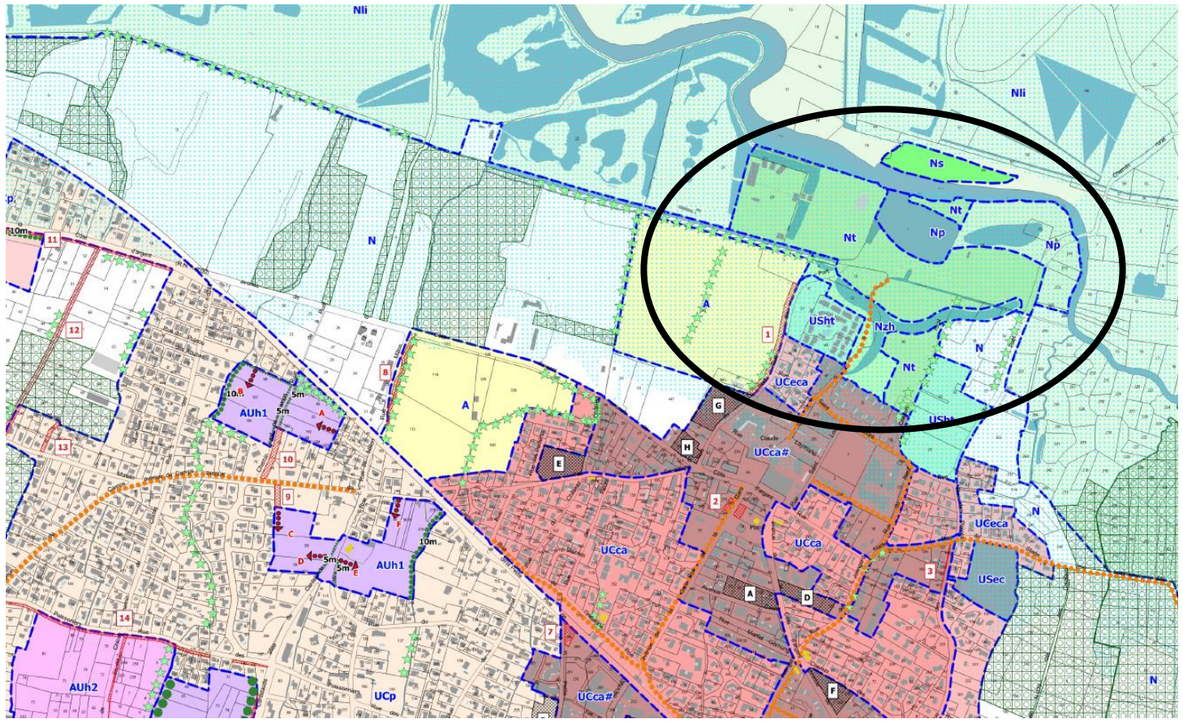
Le secteur Nt correspond aux espaces qui accueillent actuellement l'accueil de la Réserve ornithologique et la maison de la Nature du Bassin d'Arcachon, propriété du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, et qui sont destiné à être aménagé pour accueillir de nouveaux équipements ou installations de sports, de tourisme ou de loisirs tels que :

- Un parc public
- Des chemins de randonnée,
- Des pistes cyclables,
- Un parcours de santé,
- Une passerelle,
- Une halle
- Un office de tourisme,
- Un local pour les activités nautiques,
- Une capitainerie,
- Des sanitaires,
- Un observatoire du delta
- …

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**




**ZONAGE PROJET PLU REVISE**



## SECTEUR Nzh

Le secteur Nzh correspond aux zones humides identifiées dans le cadre des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch « et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés ».

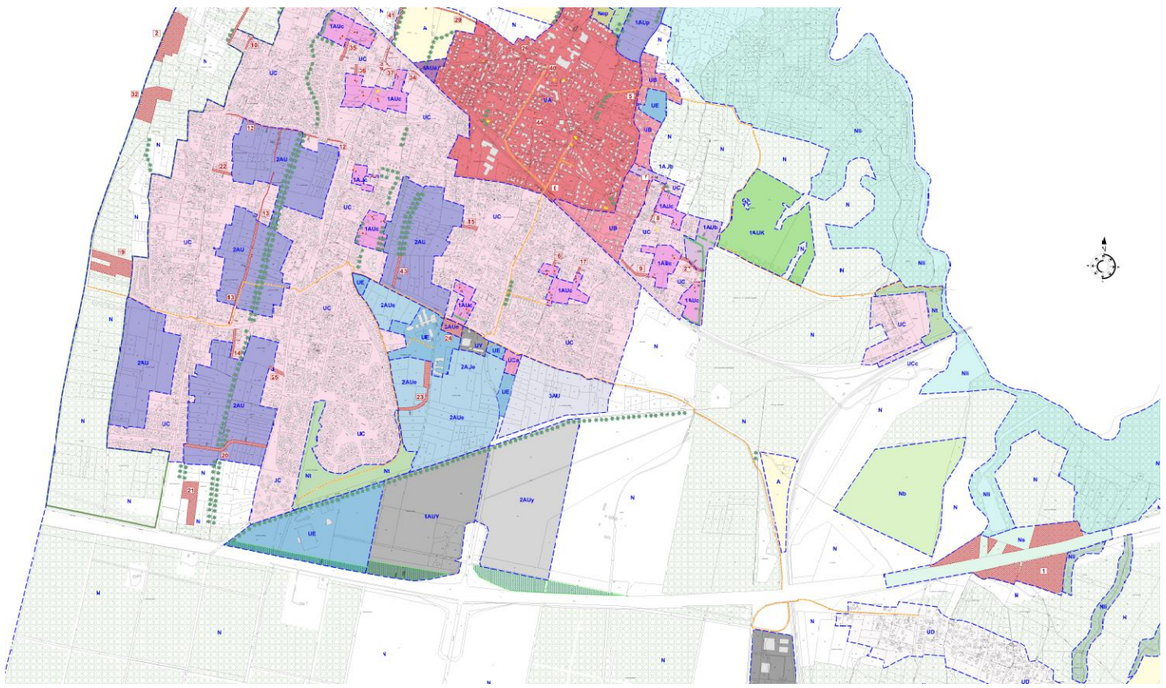
Ce secteur n'existait pas dans le PLU opposable.

Il couvre ainsi l'ensemble des milieux humides qui ne sont pas intégrés aux espaces remarquables correspondant à la vallée de la Leyre et à son delta.

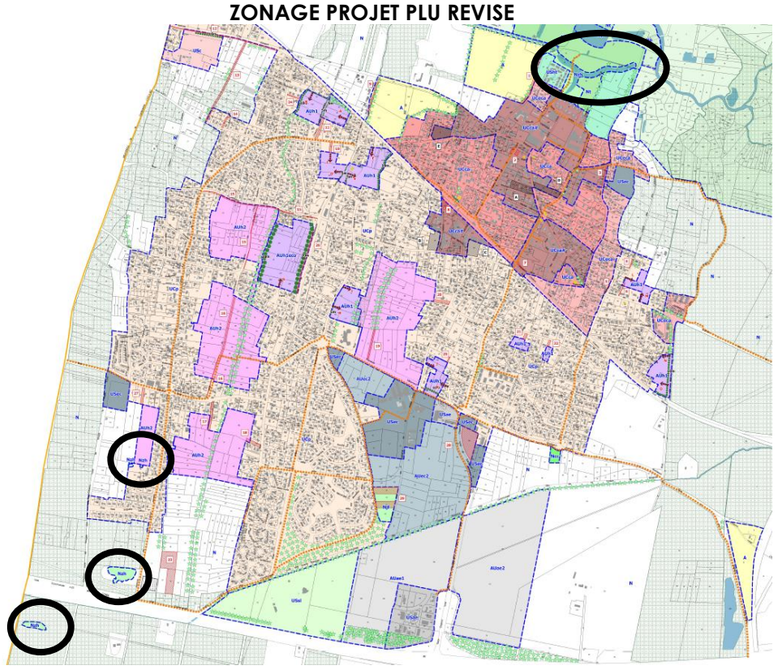
Le secteur Nzh se substitue par ailleurs au secteur Nep du Port qui avait été défini pour préserver les espaces naturels sensibles à caractère humide.

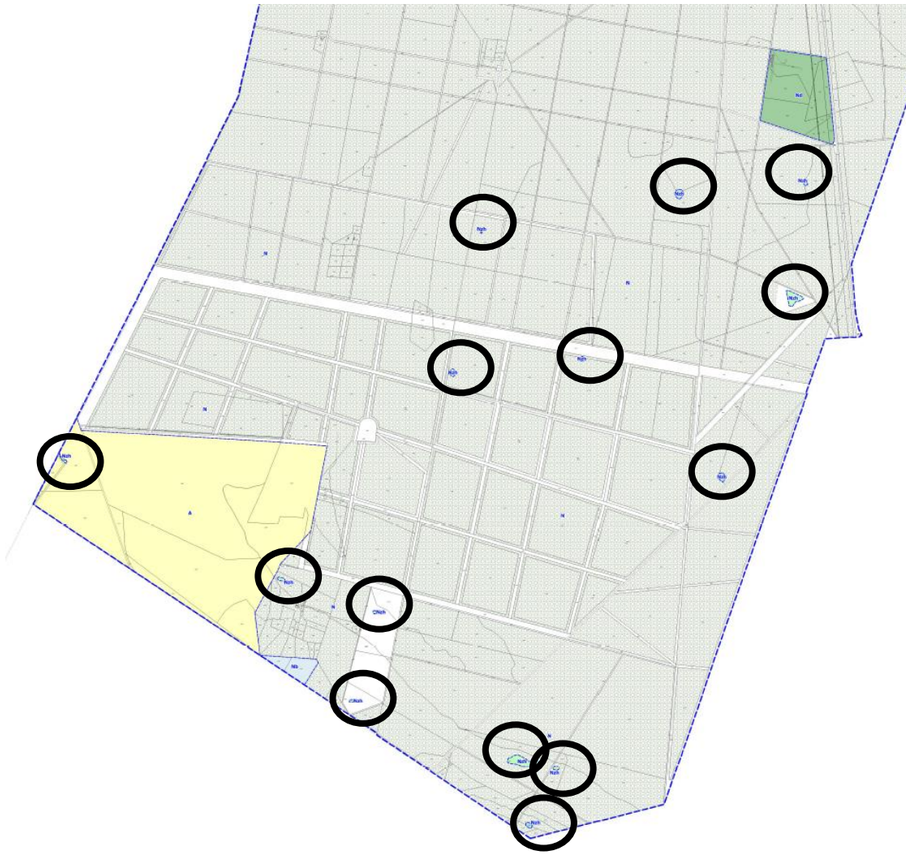
Dans ces secteurs seuls les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'entretien et à la gestion des milieux naturels sensibles sont autorisés.

**ZONAGE PLU OPPOSABLE**



**ZONAGE PROJET PLU REVISE**





## *IV.3.4.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS*

### Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un **secteur Nb** destiné à un bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA
- un **secteur Ncc** destiné à la création d'une aire de camping-cars
- un **secteur Nd** destiné au centre de valorisation des déchets ainsi qu'au stockage et au traitement des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique
- un **secteur Ngv** destiné à l'accueil des gens du voyage
- un **secteur Njf** destiné aux jardins familiaux
- un **secteur Nli** correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral
- un **secteur Np** destiné aux activités liées au port, à la baignade aménagée et aux accès à la Leyre
- un **secteur Ns** correspondant au bassin de décantation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon
- un **secteur Nt** destiné aux activités nautiques et touristiques
- un **secteur Nzh** correspondant aux espaces naturels à caractère humide identifiés dans le cadre des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

### Justifications des règles de la zone N :

**1-FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Afin d'affirmer le caractère de protection de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites

**ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone N et tous les secteurs sauf Nli :**

- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger les espaces naturels et forestiers, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).
- Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

**Dans la zone N :**

- Afin d'éviter tout mitage des espaces naturels et forestiers par de nouvelles constructions dont l'usage pourrait à terme être détourné, et en cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale, l'aménagement, la restauration des constructions existantes sont autorisés, sans changement de destination.
- Compte tenu qu'il peut y avoir en zone naturelle des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

**Dans le secteur Nb :**

- Afin de prendre en compte les infrastructures d'intérêt général liées à l'assainissement des eaux usées, seules sont autorisées les installations liées au bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA, à la station d'épuration de Sanguinet ou qu'elles soient nécessaires à la remise en état éventuelle du secteur.

**Dans le secteur Ncc :**

- Afin de conforter la vocation touristique de la commune et d'accueillir les campings-car dans de bonnes conditions le règlement autorise les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

**Dans le secteur Nd :**

- Afin de favoriser la filière de recyclage des déchets et des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon, seuls sont autorisées :
  - Les installations et constructions nouvelles nécessaires au bon fonctionnement du Centre de valorisation des déchets à l'exclusion de toute unité thermique de destruction des déchets et de centre d'enfouissement de classe 1.
  - Les constructions et installations nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique.

**Dans le secteur Ngv :**

- Afin de prendre en compte l'aire d'accueil des gens du voyage existante, le règlement autorise les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à cet équipement.

**Dans le secteur Njf :**

- Afin de permettre la réalisation de jardins familiaux dans le bourg, le règlement autorise les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de jardins familiaux et qu'elles soient réalisées à base de bardages bois de teinte naturelle.

**Dans le secteur Nli :**

- Afin d'assurer une protection stricte de ces milieux les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont celles autorisées par la loi littoral dans les espaces remarquables dont celles liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale des sites Natura 2000 et des zones humides liées à la vallée de la Leyre et de son delta.

**Dans le secteur Np :**

- Afin de permettre de valoriser l'attractivité touristique de la commune, le règlement autorise les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du Port, à la baignade aménagée et aux accès à la Leyre.

**Dans le secteur Ns:**

- Afin de permettre la réalisation d'équipements assurant la gestion des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon, le règlement autorise constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon.

**Dans le secteur Nt:**

- Afin de permettre de renforcer l'offre touristique et de loisirs sur la commune, le règlement autorise les constructions et installations à condition qu'ils aient une vocation publique ou collective tels qu'office de tourisme, local pour les activités nautiques, capitainerie, sanitaires, observatoire, halle, …

**Dans le secteur Nzh :**

- Afin d'assurer une protection de ces milieux, seules sont autorisés les occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels sensibles.

**ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

**2- MORPHOLOGIE URBAINE**

**ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage forestier et de ménager un espace de transition les voies et les éventuelles constructions, et en cohérence avec les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (Amandement Dupont) et du Schéma Routier Départemental de la Gironde, il est prescrit un recul minimum de 100m par rapport à l'axe de l'A660, de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales classées en 1ère catégorie, de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales classées en 2ème catégorie, où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise de ces voies au vu d'enjeux moins forts.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.

**ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des crastes et fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé.

**Dans la zone N et tous les autres secteurs :**

- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage naturel et forestier et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

**Dans la zone N :**

- L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

**Dans tous les autres secteurs :**

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol dans des secteurs inconstructibles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (souche de cheminée, etc ...) elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

**Dans la zone N :**

- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans la zone naturelle et forestière, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- Afin de répondre aux besoins de résidents tout en maîtrisant l'impact des constructions annexes à l'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

**Dans les autres secteurs :**

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de hauteur maximale des constructions dans des secteurs inconstructibles, elle n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent essentiellement pour les constructions suivantes :

***Les constructions anciennes de type traditionnel***

Il s'agit soit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Pays du Born, (volumes simples couverts en tuile canal, pan de bois ou maçonnerie en garluche, ...) soit de constructions datant du milieu du XIX ième siècle et début XX ème dites « balnéaires » ou d'inspiration éclectique, (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, ...) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités de la même manière que les constructions principales ou utiliser des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du Pays de Born afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.

Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, (choix de l'implantation notamment).

Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère de la zone naturelle les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

**ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.
- Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

**3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS**

**ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

**ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées.

## *IV-3.5 ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME*

***Rappel de l'article L.151-19 :***

***« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »***

### ➢ *ELEMENTS DE PAYSAGE BATI*

Le règlement graphique (zonage) identifie plusieurs bâtiments à protéger, cette disposition étant rappelée au règlement écrit (règlement d'urbanisme) :

- En rappel n°4 : « *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».*

- A l'article 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : *Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :*
  - *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.*

  - *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.*

  - *Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.*

Un recensement des éléments de paysage bâti a été réalisé sur l'ensemble du territoire, à la fois dans les parties agglomérées du bourg et sur les villages de Lamothe et Balanos en milieu rural et forestier.

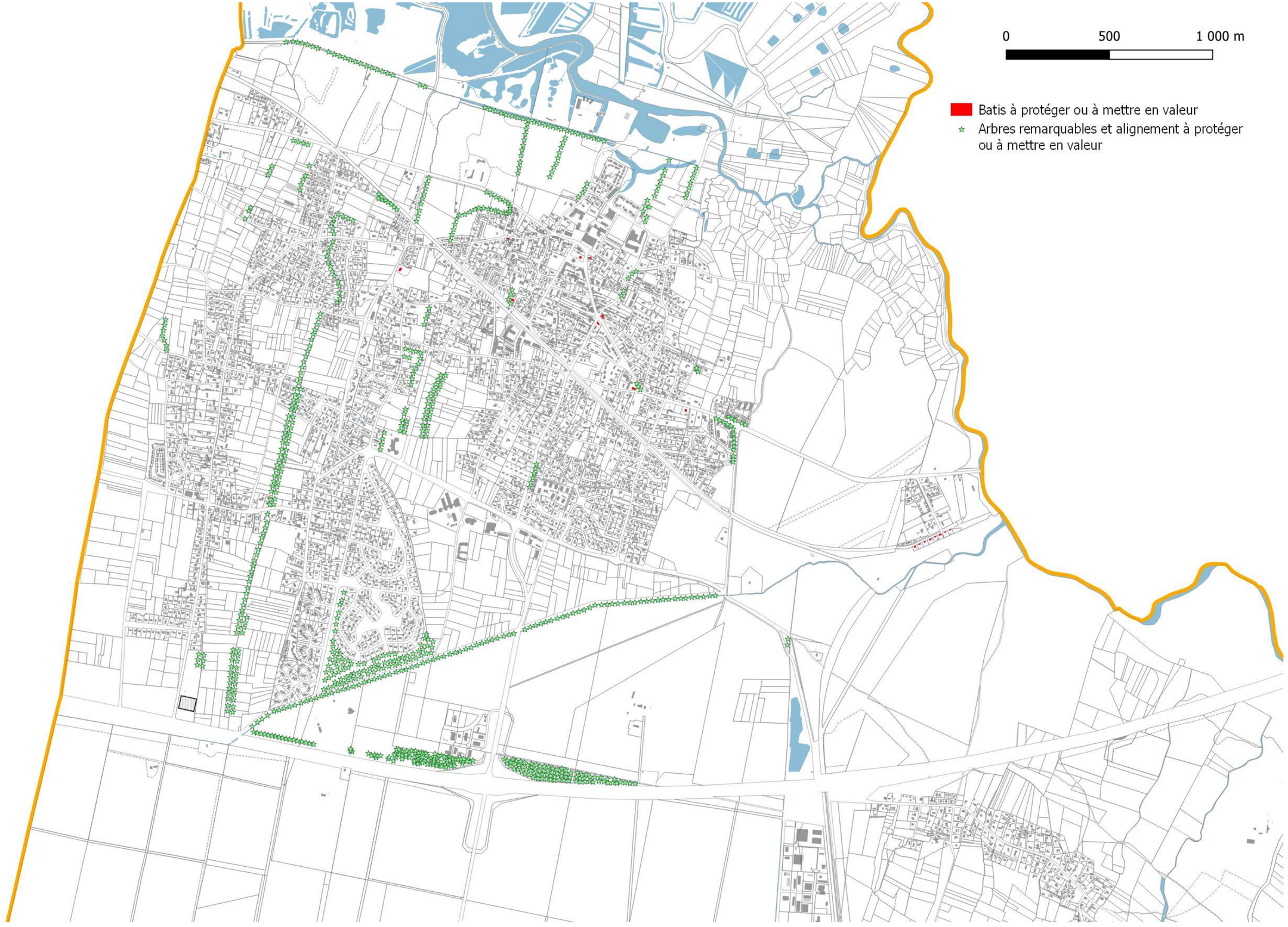
Les éléments bâtis ont été repérés sur la base des critères architecturaux et techniques suivants :

- Bâti présentant une architecture témoin de l'activité agricole et forestière traditionnelle,
- Bâti n'ayant pas été ou peu dénaturé par rapport à ses caractéristiques patrimoniales d'origine (Non clôturé, menuiseries, enduits, murets notamment),
- Bâti faisant parti d'un ensemble de constructions conservant une bonne qualité patrimoniale et/ou paysagère. Même si ce bâti présente une certaine fragilité, son intérêt architectural peut justifier sa mise en valeur.

### ➢ *ELEMENT DE PAYSAGE VEGETAL*

Le règlement graphique identifie par ailleurs des éléments de paysage à protéger (alignements d'arbres, boisement ripicole le long du réseau de crastes et de fossés, arbres isolés, haies champêtres, …) dont la qualité a été mise en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-7-1 Analyse paysagère) et l'enjeu de préservation formalisé dans les paragraphes II-7-1-2

## CARTE DE SYNTHESE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES



## IV-3.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER)

***Rappel de l'article L.151-41 :***

*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.*
*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

***Justification des emplacements réservés***

Le PLU met en œuvre des emplacements réservés, dont la justification est la suivante :

| Numéros | Désignation des opérations | Justification |
|---|---|---|
| 1 | Elargissement de la rue du Port | Assurer de meilleures conditions d'accessibilité du secteur du Port dans le cadre de la densification du bourg |
| 2 | Création de parking avenue de la Gare | Augmenter la capacité de stationnement en centre-bourg |
| 3 | Elargissement de la rue des Plaines | Elargir l'emprise de la voie pour prolonger la piste cyclable existante |
| 4 | Elargissement de la rue des Catalans | Permettre le désenclavement du secteur des Catalans |
| 5 | Elargissement de la rue des Catalans | Permettre le désenclavement du secteur des Catalans |
| 6 | Aménagement du carrefour entre la rue de l'industrie et la rue Jeangard | Améliorer les conditions de sécurité routière autour de ce carrefour |
| 7 | Extension du pôle multimodal | Augmenter la capacité de stationnement à proximité de la gare |
| 8 | Elargissement du fossé pour étalement des eaux pluviales | Prévoir des solutions compensatoires en matière d'évacuation des eaux pluviales dans le cadre des projets de densification du centre-bourg |
| 9 | Voie de désenclavement à partir de l'avenue de Camps (lieu-dit Nodin) | Assurer un bouclage du réseau viaire dans le cadre du développement du secteur de Nodin |
| 10 | Elargissement du chemin de Guignols | Améliorer les conditions d'accès de la zone AUh1 de Guignols |
| 11 | Aménagement paysager de l'entrée de ville et intégration d'une piste cyclable (avenue de la Côte d'Argent) | Traiter l'entrée de ville Est en y intégrant des plantations d'alignement et des liaisons douces afin d'améliorer son image et réduire les impacts liés au trafic automobile |
| 12 | Elargissement du fossé pour étalement des eaux pluviales | Prévoir des solutions compensatoires en matière d'évacuation des eaux pluviales dans le cadre des projets de densification du centre-bourg |
| 13 | Voie de désenclavement à partir de la rue de Matato (lieu-dit Aoubas) | Assurer un accès plus sécurisé au niveau de la Rue de Matato |
| 14 | Voie de désenclavement à partir de la rue des pins (lieu-dit Boulange Est) | Assurer un accès plus sécurisé au niveau de la Rue des pins |
| 15 | Elargissement de la rue de Chicoy incluant une piste cyclable | Requalifier cet axe structurant en y intégrant des plantations d'alignement et des liaisons douces afin d'améliorer son image et réduire les impacts liés au trafic automobile |
| 16 | Voie de désenclavement à partir de la rue de la Mission (lieu-dit Hourney) | Assurer le désenclavement du secteur de développement urbain futur de Payon-Est |
| 17 | Voie de désenclavement à partir de la rue de Caplande (lieu-dit Chiquoy-Jean) | Assurer le désenclavement du secteur de développement urbain futur de Chicoy Jean |
| 18 | Création de fossé pour évacuation des eaux pluviales | Prévoir des solutions compensatoires en matière d'évacuation des eaux pluviales dans le cadre des projets de densification du centre-bourg |
| 19 | Voie de désenclavement à partir de la rue des Pins (lieu-dit Gallevent) | Assurer le désenclavement du secteur de développement urbain futur de Gallevent |
| 20 | Voie de désenclavement à partir de la rue des Pins (lieu-dit Boulange Est) | Assurer un bouclage du réseau viaire dans le cadre de l'urbanisation du secteur de Boulange Est |
| 21 | Voie de désenclavement à partir de la rue des Pins (lieu-dit Boulange Est) | Assurer un bouclage du réseau viaire dans le cadre de l'urbanisation du secteur de Boulange Est |
| 22 | Extension du cimetière | Accroître la capacité du cimetière de Camps pour satisfaire les besoins de la commune |
| 23 | Création d'une liaison douce | Conforter le réseau de liaisons douces sur la commune afin de mener une politique de déplacement alternative à l'automobile et être en compatibilité avec les orientations du Plan de Déplacement Urbain (PDU). |
| 24 | Création d'une liaison douce | Conforter le réseau de liaisons douces sur la commune afin de mener une politique de déplacement alternative à l'automobile et être en compatibilité avec les orientations du Plan de Déplacement Urbain (PDU). |
| 25 | Voie de désenclavement à partir de la rue de la Mission (lieu-dit Payon) | Assurer le désenclavement du secteur de développement urbain futur de Payon-Est |
| 26 | Extension de la déchetterie/ extension des services sociaux du département | Accroître la capacité de la déchetterie et des services sociaux du département de la Gironde pour satisfaire les besoins de la population |
| 27 | Création de jardins familiaux | Permettre aux habitants qui ne disposent pas de jardins individuels de bénéficier de jardins collectifs pour leurs besoins personnels |

## *IV-3.7 LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLU (EBC)*

***Rappel de l'article L113-1 :***

***Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.***

***Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.***

***Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.***

Dans le cadre de la révision du PLU, la politique de protection des Espaces Boisés de la commune a été ajustée.

En effet, la très grande majorité des Espaces Boisés Classés à conserver qui avaient été définie dans le PLU opposable a été maintenue.

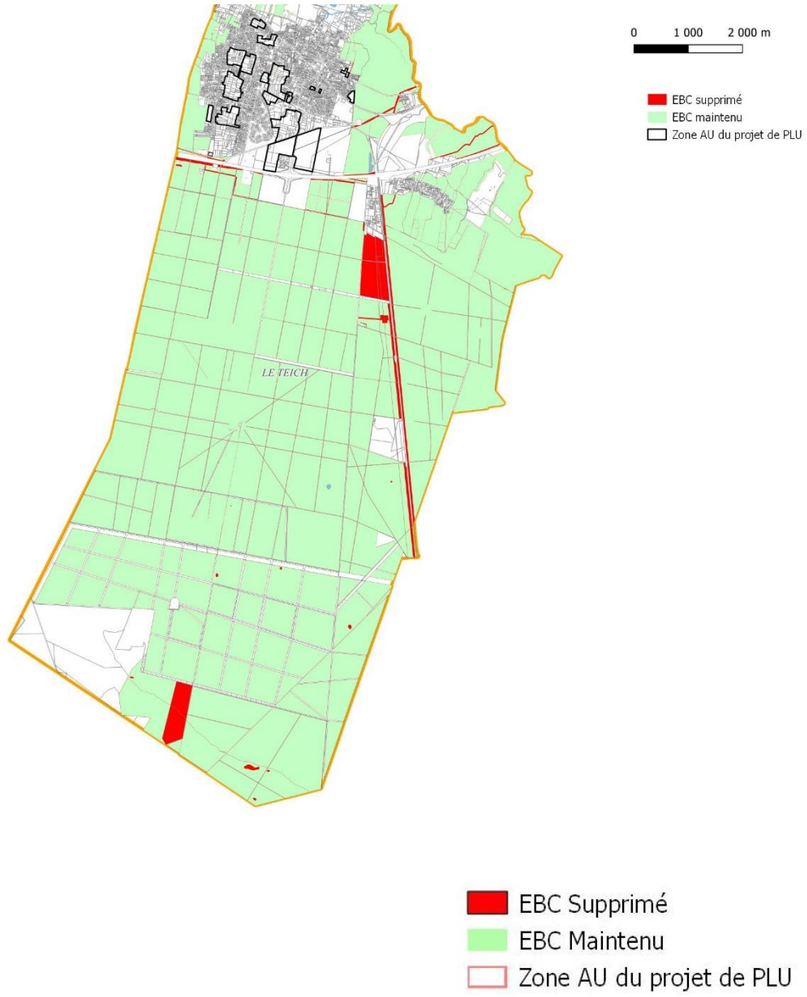
Ainsi les Espaces Boisés Classés à conserver concernent :

- la **forêt de production,** composée essentiellement de pins maritimes. Ces boisements sont classés en espaces boisés classés, notamment au motif de la préservation de leur caractère forestier, évitant notamment leur défrichement au profit par exemple du développement de cultures intensives.
  Élément structurant du plateau des Landes de Gascogne, et boisement prédominant au plan quantitatif à l'échelle de la commune du Teich, la forêt de production n'est cependant pas significative du caractère littoral de la commune, et ne justifie pas sa reconnaissance au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme

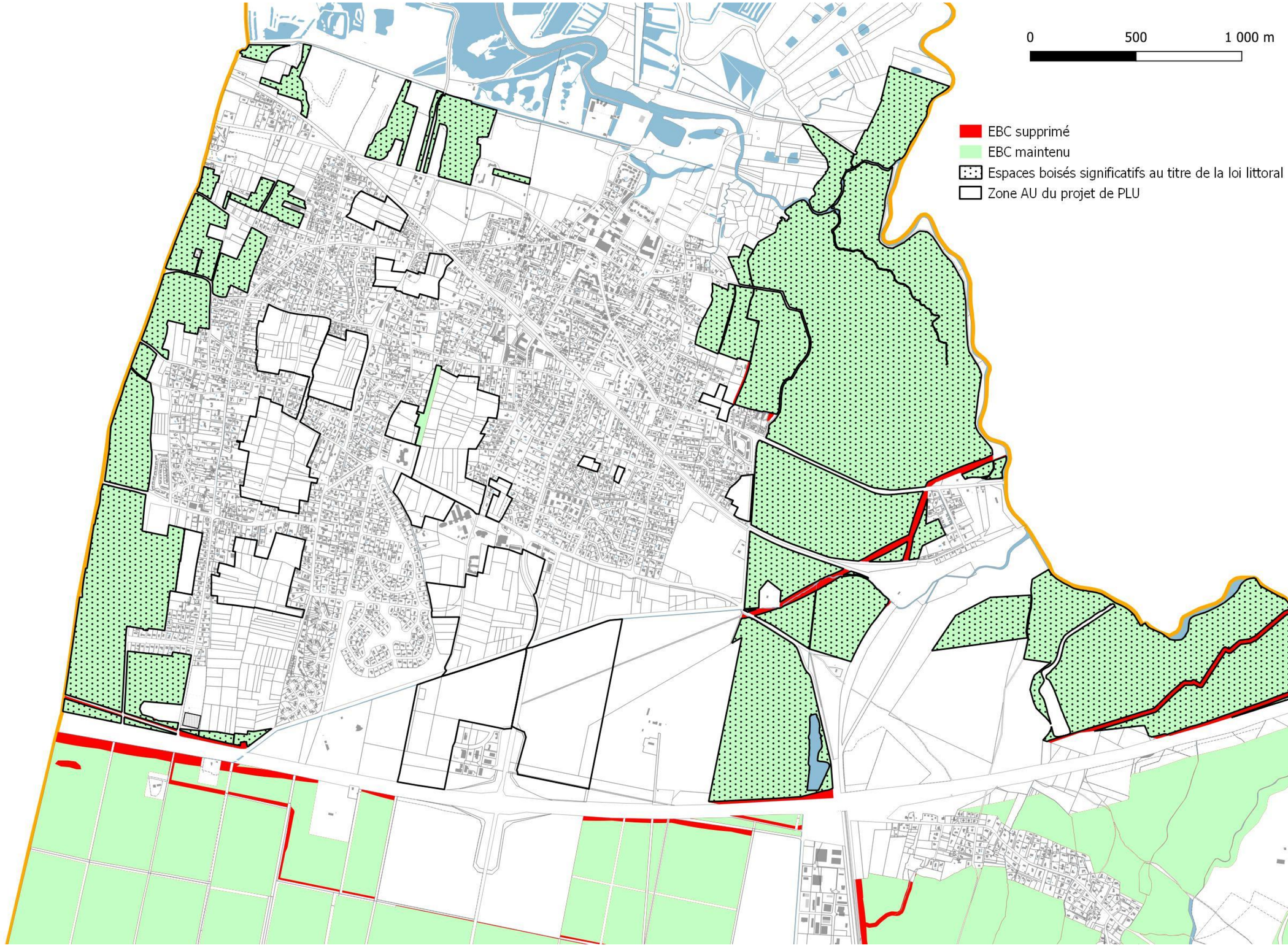
- les **boisements proches du rivage** (au nord de la commune) composée principalement de feuillus, participent au paysage ouvert en alternant avec les prairies, et **méritent d'être préservés au titre des espaces remarquables par application de l'article R. 121-4, et à ce titre d'être reconnus parmi les boisements les plus significatifs de la commune**

- les **boisements formant une coupure d'urbanisation,** à l'est comme à l'ouest de l'agglomération, jouent à ce titre une fonction particulière au sens de la loi littoral ; leur composition mélangée de feuillus et de conifères et leur proximité aux zones urbaines renforcent leur fonction d'aménité. **Dès lors, leur préservation en tant qu'espaces boisés est justifiée au titre des boisements les plus significatifs.**

**CARTE D'EVOLUTION DES EBC**



**CARTE D'EVOLUTION DES EBC**



Dans le PLU, on retrouve classés en EBC, l'ensemble du massif boisé qui constitue la forêt de production au Sud de l'A660, mais aussi les deux grandes coulées vertes à l'Est et à l'Ouest de la commune qui encadrent l'enveloppe urbaine.

L'analyse effectuée dans le cadre du PLU a, par ailleurs, permis de réajuster les limites de ces EBC au regard de la réalité.

Parmi les rares entités boisées classées autrefois en EBC qui ont été supprimées, on trouve :

- les emprises correspondantes aux lignes aériennes de transport éléctrique (servitude I4) et aux canalisations de gaz (servitude I2)

- Les espaces sensibles à caractère humide (plans d'eau, lagunes, ...) qui ont été identifiés à travers le secteur Nzh qui ne sont pas couverts de boisements

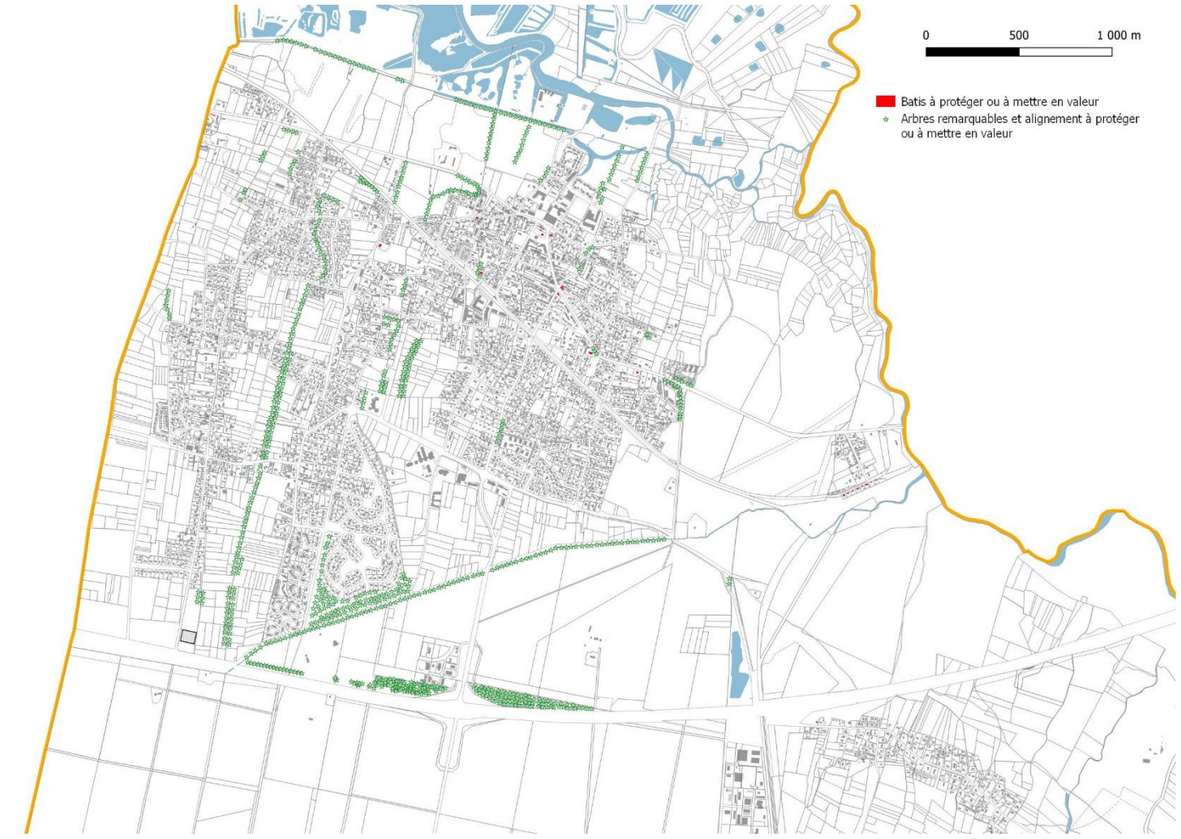
- Le site de stockage de bois consécutif à la tempête de 2009 et situé au Sud de la zone d'activités de Sylvabelle

- La parcelle n° 76 non boisée correspondant aux jardins de la résidence du Domaine de Marthias

- La propriété située en limite avec Sanguinet et qui accueille une construction et ses aménagements.

Par ailleurs, il convient de préciser que de nombreux éléments végétaux sont protégés au titre de la loi Paysage.

C'est le cas de l'alignement de chênes situés Rue Nezer ou rue du Pont Neuf, les haies champêtres à proximité du château de Ruat ou encore les alignements d'arbres qui bordent les crastes et les fossés de la commune (canal du marais, grande craste Baneyre, grande craste de Camps, ...).




Au final, le projet de révision de PLU a classé 6 150 ha de boisements en EBC. Ils corrspondaient à une superficie de 6 243 ha dans le cadre du PLU opposable.

# V. ANAYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

L'analyse des incidences notables potentielles sur l'environnement est réalisée à l'échelle communale, à l'échelle des « zones *susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU » et des « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »* identifiées lors de l'état initial (§ II-1).

Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial et formalisés dans le tableau de hiérarchisation des enjeux en fin de partie II.

# V-1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

## *V-1.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS*

### *V.1.1.1 Incidences potentielles de la révision du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols*

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones urbaines, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à l'absence d'enjeu fort en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Pour autant une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales (EP).

Les caractéristiques géologiques des zones AU ainsi que la capacité des sols à l'infiltration examinées au § II-2-3-3) permettent de constater une capacité d'infiltration satisfaisante au regard de la nature à dominante sableuses des sols.

Toutefois, la bonne capacité globale d'infiltration des sols peut se trouver limitée par un phénomène d'imperméabilisation des sols lié à l'urbanisation, lors de l'édification des bâtiments, des voiries et des espaces de stationnement, ainsi que la présence d'une nappe phréatique proche du sol, cas observé dans les zones AUh1 et AUh2 situées au sein de l'enveloppe urbaine *(cf. Carte des remontées de nappes du BRGM)*.

### *V.1.1.2 Mesures d'évitement intégrées à la révision du PLU*

Afin de limiter voire éviter les incidences potentielles du PLU, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction sur le plan de zonage du PLU.

Les mesures d'évitement des incidences concernant la capacité d'infiltration des sols se traduisent par la préservation des zones humides qui ont été identifiées à l'intérieur ou à proximité des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ».

Plusieurs secteurs Nzh correspondant à des zones humides à fort enjeux de protection ont ainsi été définis, notamment à l'intérieur des secteurs de zones AU, afin de conserver leur fonctionnalité hydraulique.

Le classement en secteur Nzh, permettant de maintenir la fonctionnalité hydraulique des zones humides, constituent une **incidence directe positive** du PLU sur l'environnement.

### *V.1.1.3 Mesures de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU*

Afin de répondre de façon optimale et globale à la problématique de gestion pluviale, un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales a été réalisé en 2004 par le SIBA. Celui-ci a conduit à la définition de préconisations de gestion.

Cette étude décline des dispositions et recommandations d'entretien et des préconisations de gestion du réseau pluvial (crastes et fossés) avec une attention particulière pour les actions d'accompagnement à entreprendre sur les zones AU ; ces recommandations sont décrites au § II-2-3-2 LES PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES.

La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée avec une approche trois axes de réflexion :

- La gestion quantitative,
- La gestion qualitative,
- La gestion des fils d'eau (profondeur du système de collecte par rapport au terrain naturel).

La problématique de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère (noue, bassin d'étalement superficiel des Eaux Pluviales plutôt que bassin de rétention profond…). Ce dernier exemple serait tout particulièrement inopérant compte-tenu de la présence de nappe superficielle.

- **Gestion quantitative**

La gestion des eaux de pluie (inondations et pollution) est un axe important du PLU. Le traitement des eaux se fera le plus tôt possible, en favorisant l'infiltration à l'échelle du projet (logement, lotissement, etc.) et régulant l'écoulement (noues, bassins de rétention et de stockage, etc.).

De plus, les aménagements d'ensemble pour lesquels la gestion des eaux pluviales est plus facilement envisageable et cadrée réglementairement (loi sur l'eau notamment) doivent être favorisés. Ainsi, dans le cadre du PLU, des emplacements réservés ont été définis de manière à identifier des emplacements pour la gestion des eaux pluviales en fonction de la topographie du site, du bassin versant amont et de l'exutoire.

- **Gestion qualitative**

Les eaux pluviales de voiries doivent être gérées préférentiellement de manière superficielle en favorisant l'utilisation de noues et de fossés permettant à la fois :

→ de contribuer à l'épuration des eaux pluviales de façon pérenne et naturelle,
→ de faciliter l'exploitation,
→ de rendre visible une éventuelle pollution,
→ de faciliter l'intégration paysagère.

- **Gestion des fils d'eau**

La gestion superficielle des eaux pluviales (de type noues) permet de limiter la profondeur des ouvrages de régulation et n'hypothèque pas les possibilités de raccordement au réseau pluvial lorsqu'il est présent.

- **Intégration paysagère**

Les volumes de rétention ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent prendre la forme de noues, de crastes ou de fossés ou de bassins paysagers et être intégrés au sein d'espaces verts ou le long de cheminements de type « liaison douce ».

### V.1.1.4 Mesures de réduction intégrées dans le règlement

Dans le cadre du PLU du Teich, le règlement d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

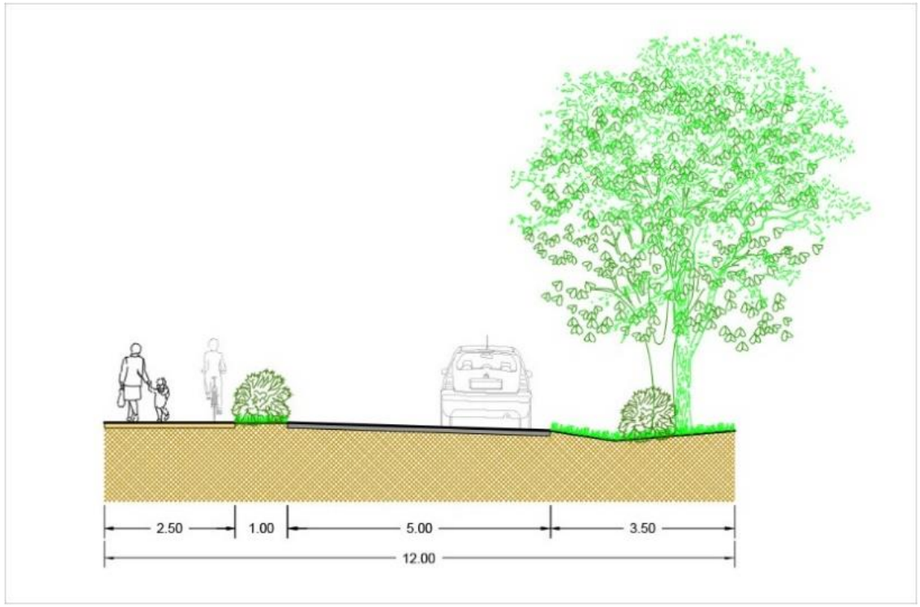
- L'article 3.2 impose que *« les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel sous réserve de l'accord des services de la commune » ;*
- L'article 3.2 impose également la conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert afin de maintenir la capacité d'évacuation des terrains.
- L'article 2.3 prévoit plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.3 limite l'emprise au sol de 25 à 60% en zone UC et en zone AU ;
- L'article 2.6 exige en zones UCp et AUh1 le maintien de 75% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
- L'article 2.6 exige en zones UCp et AUh1 le maintien de 20% d'espaces « collectifs » au sein de l'opération d'aménagement.
- L'article 2.2 impose que *« lorsque la limite est constituée par un ruisseau, une craste ou un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres de cette limite (la limite étant définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé qui est le plus rapproché de la construction ou de l'installation) ».*

### V.1.1.5 Mesures de réduction intégrées aux Orientations d'aménagement et de Programmation

Les Orientations d'aménagement et de Programmation définissent pour les zones AUh1, des profils de traitement des voies qui déclinent l'aménagement d'une noue enherbée de 3,5m (selon la hiérarchie de la voie) de large minimum, destinées à la fois à récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration.

La présence de la nappe à faible profondeur implique donc la mise en place de noue à faible profondeur.

Ainsi, la voirie monopente évacuera les eaux de ruissellement vers une noue de 3,5m de large. Les noues pourront disposées d'une surverse vers les crastes ou les fossés existants.




*Principes d'aménagements de voiries avec intégration d'une noue de gestion des eaux pluviales (zones AU)*

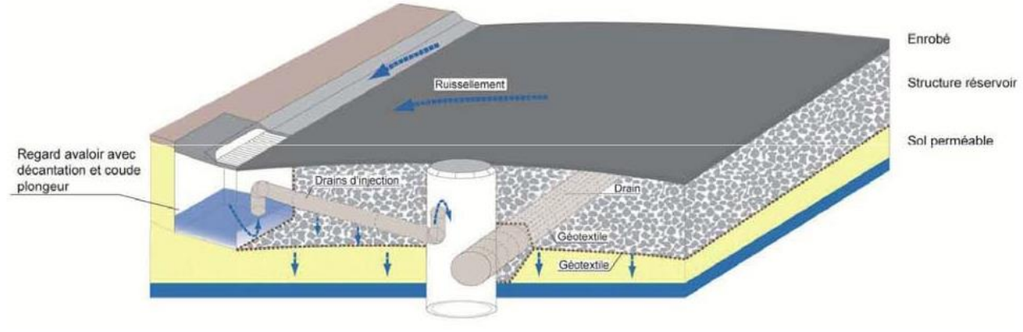
### V.1.1.6 Mesures de réduction indépendantes de la révision du PLU

➢ ***LES MESURES DE STOCKAGE /INFILTRATION DANS LES CHAUSSEES***

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noues enherbées, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de ré-injection dans la structure réservoir.

***Coupe de principe d'une structure réservoir sous chaussée***




Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie été donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- l'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe et zones de battement. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- la pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel ont nécessaires.

### V.1.1.7 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols après mesures

**Au regard des enjeux mis en exergue dans le diagnostic et notamment sur les zones AUh1 et AUh2 situées au sein de l'enveloppe urbaine, les mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, permettent de qualifier l'incidence du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols comme limitée.**

## V-1.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE

### V.1.2.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur l'hydrographie

#### ➢ RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune du Teich est traversée par un réseau de cours d'eau, crastes et fossés qui s'écoule du Sud au Nord, vers le bassin d'Arcachon. Les principaux éléments constitutifs du réseau hydrographique du Teich sont :

- La grande Leyre
- Le bras de la Leyre
- La craste Cantaranne
- Le canal numéro 1
- La craste Baneyre
- La craste Moun Estey
- La craste de L'Audet

On ne compte qu'un seul cours d'eau sur la commune du Teich : la Leyre. Ce cours d'eau s'accompagne d'un réseau important de crastes et de fossés.

Le réseau hydrographique de la commune du Teich présente les caractéristiques des cours d'eau côtiers :

- Des fonds sableux, occupation des sols à dominantes forestière surtout sur l'amont des bassins versants.
- Une alimentation par les nappes superficielles qui confère une relative stabilité des débits.
- Milieux humides de qualité qui présentent un intérêt certain au regard de la biodiversité.
- Interaction avec les étangs littoraux et les plages.

Le réseau hydrographique (cours d'eau, fossés, crastes…) est non seulement récent dans sa constitution mais il draine de plus des terrains sableux donc très meubles sur des faibles pentes.

De là, il est clair que la morphologie des cours d'eau du plateau forestier des landes girondines est très peu établie.

L'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau, plans d'eau), lors de la phase d'aménagement des zones AU mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Les incidences les plus notables envisageables se situent au niveau de futures zones constructibles traversées et/ou bordées par le réseau de drainage (crastes et fossés) notamment la proximité de la craste Canteranne.

Il est à noter que l'ensemble des zones UC, UV, US et AU seront desservies par le réseau d'assainissement collectif et que la capacité de la station d'épuration de la Teste de Buch (150 000 EH) est en mesure de traiter l'urbanisation existante et projetée dans le cadre du présent PLU.

#### ➢ ZONES HUMIDES

L'urbanisation de nouvelles zones est également susceptible d'entraîner l'assèchement ou perturbation du régime hydraulique, l'altération de la qualité des eaux, la destruction ou le remblai, total ou partiel de zones humides.

Plusieurs zones humides sont identifiées sur le territoire de la commune du Teich décrites et cartographiées aux § II-3-1 MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE.

Si pour l'essentiel, ces milieux se situent à l'écart de l'urbanisation existante et projetée (zones UC, UV, US et AU), l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones peut engendrer une incidence vis-à-vis des milieux humides.

Les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU vis-à-vis des zones humides :

→ risque de destruction, de remblai total ou partiel : **nul** compte tenu de l'identification de zones Nzh et de leurs exclusion du périmètre des zones U et AU.

→ risque d'assèchement et/ou perturbation du régime hydraulique ; **limité** compte tenu des solutions de gestion quantitative des eaux préconisées dans le PLU qui déclinent le maintien du réseau des fossés existants, la mise en place d'un système de collecte des eaux pluviales avant rejet dans le milieu sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha.

→ risque d'altération de la qualité des eaux ; **faible** compte tenu du raccordement au réseau d'assainissement collectif et des prescriptions imposées en zone 1AU vis-à-vis de la gestion qualitative des eaux pluviales (dispositions décrites au § suivant V-1-2-2).

**A ces titres, le PLU développe une incidence directe et indirecte faible sur l'hydrographie communale.**

### V.1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU

Afin de limiter voire éviter les incidences du PLU sur les réseaux hydrographiques et les zones humides, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

#### ➢ MESURES D'EVITEMENT

Outre la recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique et l'exclusion des zones humides identifiées dans les zones U et AU, des dispositions ont été introduites dans le règlement d'urbanisme constituant des mesures d'évitement :

- Classement en zone Nli correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral de l'ensemble des milieux constitutifs de la vallée et du delta de la Leyre.
- Création d'un secteur Nzh pour l'ensemble des zones humides à fort enjeu de protection identifiées dans les Sage « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés ».
- Création d'espaces collectifs paysagers de 10 à 20m le long des crastes pour les zones AUh1.
- Introduction d'un recul de 5m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (crastes et fossés).
- Reclassement en zone naturelle des zones 2AU de Payon, Houdin et 3AU de la grande craste.

**Ces différentes mesures, ayant pour effet de réduire la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une incidence directe positive du PLU sur l'environnement.**

#### ➢ MESURES DE REDUCTION

Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux humides.

En effet :

- l'article 3.2 des zones UC, UH, US et AU prévoit le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,
- des dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement préconisées à l'article 3.2 des zones AU et déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (coupe 1) participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante.

➢ ***MESURES DE REDUCTION INDEPENDANTES DE LA REVISION DU PLU***

***EN PHASE CHANTIER***

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été).

De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

***EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE***

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

***ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES***

Deux types de prestations sont nécessaires sur ces ouvrages : d'une part des visites régulières, d'autre part des interventions d'entretien sont assurés par le SIBA.

Visites :

Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.

Entretien :

- Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
- Curage des siphons (si présents) ;
- Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.

Il est à rappeler qu'il appartient au propriétaire d'entretenir son propre réseau de drainage situé dans sa propriété (blocage aux écoulements et entretien régulier et export des résidus de fauche, non dépôt de déchets verts...).

### *V.1.2.3 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur l'hydrographie après mesures*

Au regard de mesures d'évitement, de réduction d'impacts mises en place **l'incidence de la révision du PLU sur l'hydrographie et les zones humides associées est jugée maîtrisée.**

# V-2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE

## *V-2.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES PERIMETRES NATURA 2000*

Le territoire communal est concerné par trois sites Natura 2000 :

2 Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitat)

- FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,
- FR7200721 « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre »,

1 Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)

- FR7212018 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,

### *V.2.1.1 Evaluation des incidences de la révision du PLU sur les sites Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre » et « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »*

➢ ***RAPPEL SYNTHETIQUE DU SITE NATURA 2000 « BASSIN D'ARCACHON ET CAP FERRET »***

*(Source : INPN)*

Le Bassin d'Arcachon et Cap Ferret est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200679 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 22 639 hectares ;

Arrêté de création du 10 février 2016 portant décision du site Natura 2000 Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (zone spéciale de conservation)

(http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200679)

#### 1. Qualité et importance du site

Vaste lagune semi fermée à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières.

Présence de plantes rares au niveau national et par ailleurs rôle fondamental pour l'accueil de l'avifaune : site d'importance internationale pour la reproduction, l'hivernage ou la migration de certaines espèces.

Le bassin d'Arcachon présente le seul abri au sud de l'estuaire de la Gironde. Il présente le plus grand herbier à Zostères (Zostera noltii) d'Europe, une mosaïque de différents types d'habitats, une forte diversité biologique.

Les herbiers jouent un rôle important dans les cycles des nutriments. Ils offrent une zone d'abris, de repos, de nourricerie, de refuge pour l'avifaune marine et l'ichtyofaune et participent à l'oxygénation de la lagune. On enregistre dans les herbiers une grande diversité d'invertébrés.

L'embouchure du bassin, qui est couvert de sédiments sableux, est un habitat important pour plusieurs espèces de poissons benthiques.

Le bassin d'Arcachon abrite des poissons migrateurs pour une grande partie de leur cycle.

Au cours de ces dernières années la Tortue caouanne et la Tortue de Kemp ont été observées régulièrement à l'intérieur de la lagune d'Arcachon (à l'ouest principalement dans les sédiments sableux).

La Tortue luth est observée dans l'embouchure du bassin pendant la période estivale.

Le bassin d'Arcachon est une zone à proximité de secteurs de fréquentation régulière de Grands dauphins et de Dauphins communs. Depuis quelques années il y a eu des observations ponctuelles de phoques sur le banc d'Arguin.

#### 2. Vulnérabilité

Risques de pollutions liées au trafic maritime,

Risques de captures accidentelles de mammifères marins et de tortues marines liées à l'activité de pêche et de collisions liées aux activités nautiques.

Risque de dégradation des habitats (notamment des herbiers) résultant des usages excessifs des aménités du site et de la pression de l'urbanisation sur la côte du Bassin.

Sensibilité aux pollutions agricoles, urbaines, aux activités halieutiques excessives.

Vulnérabilité à l'ensablement, à l'artificialisation des berges ou à la déprise de leur entretien, à la qualité de l'eau et aux déchets.

Mesures de gestion inappropriées des espèces invasives

#### 3. Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

Au cours des inventaires effectués lors du diagnostic, ce sont **11 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 1 à caractère prioritaire** (indiqué en gras) qui ont été recensés sur le site Natura 2000

- 1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine ;
- 1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse ;
- **1150 Lagunes côtières ;**
- 1170 Récifs ;
- 1210 Végétation annuelle des laissés de mer ;
- 1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses ;
- 1320 Prés à Spartina (Spartinion maritimae) ;
- 1330 Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae) ;
- 2110 Dunes mobiles embryonnaires ;
- 2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches) ;
- 2180 Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale.

Liste des **espèces animales d'intérêt communautaire** (annexe II de la Directive Habitat) identifiées sur le site (*Espèces prioritaires) :

- Mammifères : Murin de Bechstein, Grand dauphin commun, Vison d'Europe, Loutre d'Europe ;
- Reptiles : Cistude d'Europe.

### ➢ *RAPPEL SYNTHETIQUE DU SITE NATURA 2000 « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre »*

*(Source : INPN)*

La vallée de la Grande et de la Petite Leyre est une Zone Spéciale de Conservation ZSC FR7200721 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 5 686 hectares ;

Arrêté de création du 28 décembre 2015 portant décision du site Natura 2000 Vallées de la Grande et de la Petite Leyre (zone spéciale de conservation)

(http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200721)

#### 1. Qualité et importance du site

Vaste réseau hydrographique des landes de Gascogne possédant une ripisylve presque continue.

La forêt alluviale à l'aval est très inondable. Sa richesse floristique et faunistique est élevée.

#### 2. Vulnérabilité

Risques de pollution et de transport de sédiments dans le lit mineur.

Rupture du corridor écologique constitué par la ripisylve.

#### 3. Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

Au cours des inventaires effectués lors du diagnostic, ce sont **10 habitats d'intérêt communautaire (HIC)** qui ont été recensés sur le site Natura 2000

- 3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou Isoeto-Nanojuncetea ;
- 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition ;
- 4020 Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix ;
- 6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae) ;
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- 7150 Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion ;
- 91D0 Tourbières boisées ;
- 91E0 Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ;
- 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur ;
- 9230 Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica

Liste des **espèces animales et végétales d'intérêt communautaire** (annexe II de la Directive Habitat) identifiées sur le site :

- Insectes : Agrion de Mercure, Lucane cerf-volant ;
- Mammifères : Loutre, Vison d'Europe ;
- Reptiles : Cistude d'Europe ;
- Poissons : Lamproie de Planer, Toxostome ;
- Plantes : Dichélyme étroite.

### ➢ *RAPPEL SYNTHETIQUE DU SITE NATURA 2000 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,*

*(Source : INPN)*

Le Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin est une Zone de Protection Spéciale ZPS FR7212018 du réseau Natura 2000 d'une superficie de 22 684 hectares ;

Arrêté de création du 08 décembre 2009 portant décision du site Natura 2000 Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin (Zone de Protection Spéciale)

(http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7212018)

#### 1. Qualité et importance du site

Le bassin d'Arcachon est une zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine.

La présence de la plus grande surface d'Europe d'herbiers à zostèrs, une biodiversité importante de mollusques et de crustacés, la présence de dunes hydrauliques sous-marines et de bancs découverts, de zones de frayères et de nurseries de poissons offrent des zones d'alimentations importantes pour les oiseaux d'eau et marins.

La lagune abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau d'origine européenne (100 000 oiseaux d'eau) pendant l'hiver dont les Sternes Caugek.

Le Banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce pendant la saison estivale ainsi que pour les puffins des Baléares, espèce classée par l'UICN en danger critique d'extinction.

#### 2. Vulnérabilité

Vulnérabilité liée à la qualité de l'eau (pollutions agricoles et urbaines), à l'artificialisation des berges et de la côte, et à la tranquillité des espaces de nidification ou de gagnage.

#### 3. Habitats naturels et espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

Au cours des inventaires effectués lors du diagnostic, ce sont plus de 80 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire qui ont été recensés sur le site Natura 2000.

### ➢ *INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 « BASSIN D'ARCACHON CAP FERRET »*

A la lumière des enjeux de protection des trois sites Natura 2000 présents sur la commune, il y a lieu de s'interroger sur les incidences de la révision du PLU en termes de :

1. Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,
2. Fonctionnalité de l'hydro système,
3. Qualité des eaux,

**⇨ Incidences en termes de conservation des habitats et des espèces**

Une incidence directe pouvant être potentiellement induite par la mise en œuvre du PLU est la destruction d'un Habitat naturel et/ou d'espèce d'Intérêt Communautaire par la création d'une zone d'aménagement, dite « zone de projet » (AUh, AUae AUec).

La carte de superposition des 3 périmètres Natura 2000, page suivante permet de constater qu'aucune zone de projet n'intercepte les 3 sites Natura 2000.

**⇨ Incidences en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème**

Concernant le fonctionnement de l'hydrosystème, les zones humides d'accompagnement du réseau hydrographique, remplissent une fonction fondamentale vis-à-vis de la régulation hydraulique ; les zones humides jouent un rôle d'éponge en permettant d'une part l'expansion des crues (et donc la limitation des crues en aval), et d'autre part le soutien d'étiage, en alimentant le réseau hydrographique pendant les périodes plus sèches.

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de réduire l'étendue de ces espaces (par constructibilité, assèchement de zone humide, ...) est susceptible de porter atteinte à leur fonctionnalité hydraulique.

Le maintien en espace naturel non artificialisé des zones humides représente donc un enjeu prioritaire du PLU, qui a été traduit par un classement en zone Nzh ou Nli, à la fois au titre des zones humides des SAGE, mais également au titre du réseau Natura 2000.

**⇨ Incidences en termes de qualité des eaux**

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole, ...

Concernant les rejets d'eaux usées, le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements est évalué à 99% ; cette valeur sera maintenue et renforcée au regard du fait que l'ensemble des extensions urbaines rendues possibles par la mise en œuvre du PLUi, à savoir les zones UC (zones Urbaines de Centralité), UV (zones Urbaines de Village au sens de la loi littoral), AUh, AUec et la zone AUae seront obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement ;

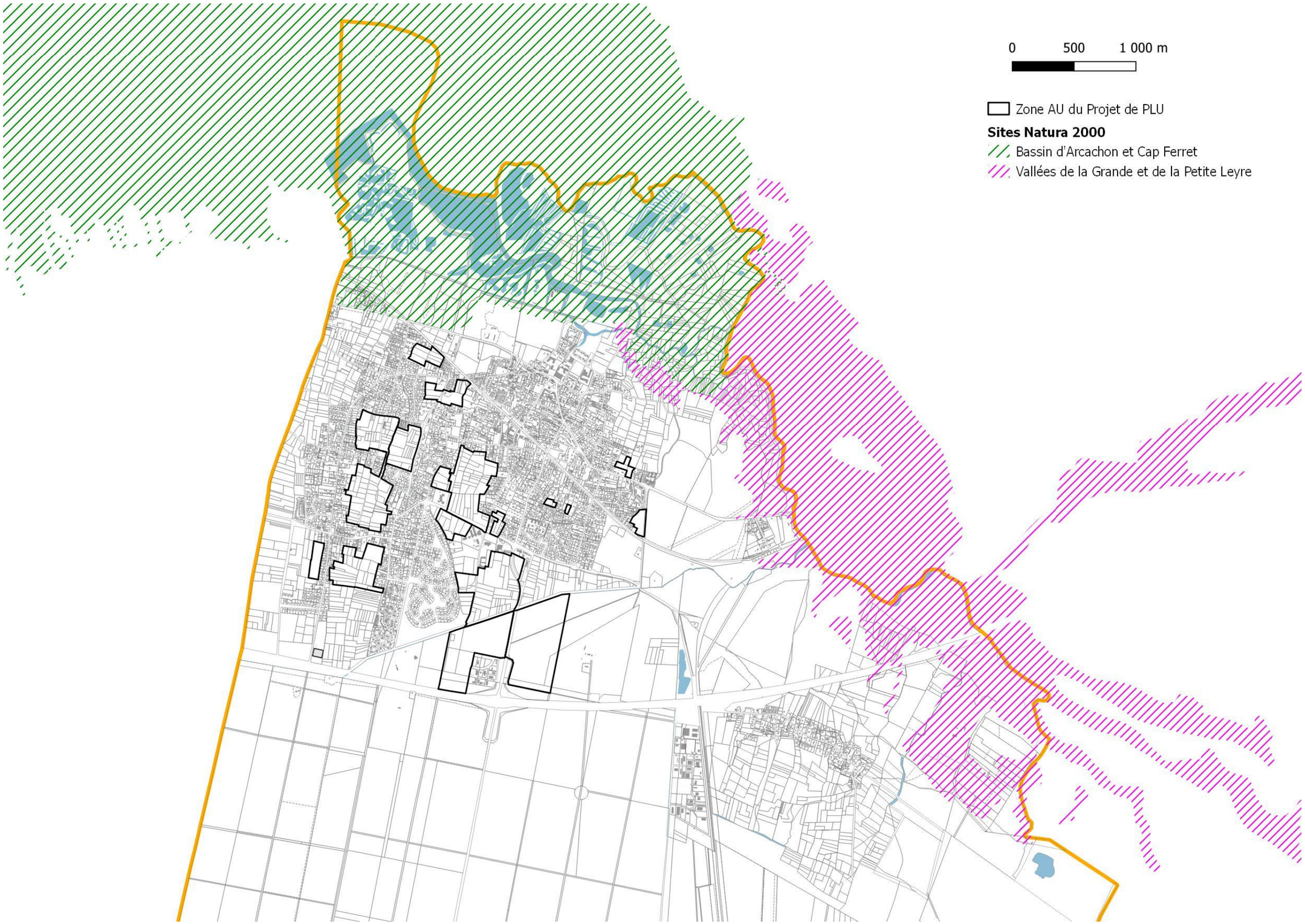
Les besoins en logements estimés dans le PLU à 1 350 logements d'ici les 10 prochaines années seront à 100% desservis par l'assainissement collectif.

Cette disposition constitue une incidence positive directe en termes de préservation de la qualité des eaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, qui en lessivant les espaces imperméabilisés (chaussées, parking, espaces de stockage...) peuvent entrainer au milieu naturel des éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds, ...), la commune ne dispose d'un réseau de collecte que sur la partie centrale du centre-bourg complété sur le reste des espaces périphériques d'un réseau de crastes et de fossés.

A ce titre les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales peuvent constituer une incidence sur la qualité des milieux récepteurs.

## LOCALISATION DES ZONES AU DU PROJET DE REVISION DU PLU AU REGARD DES ZONES NATURA 2000



### V.2.1.2 Mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables sur les sites Natura 2000

Afin de limiter voire éviter toute incidence, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

#### ➲ MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Classement des périmètres Natura 2000 en secteur Nli afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort.

Ce classement Nli permet d'associer un règlement d'urbanisme protecteur des milieux naturels sensibles à travers :

➔ Une limitation des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions aux seuls travaux suivants :

- *La réalisation de travaux, le cas échéant après enquête publique, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.*
- *Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.*
- *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*
- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités, pastorales et forestières, à condition qu'ils ne créent pas plus de 50 m² de surface de plancher et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines et lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.*

L'écriture du règlement d'urbanisme présente à l'issue de la révision du PLU un encadrement plus clair et plus strict des utilisations et occupations du sol admises en secteur Np destiné à protéger les habitats à fort enjeu biologique.

#### ➲ MESURE D'EVITEMENT VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE

Classement en zone N de nombreuses parcelles situées au plus près du réseau hydrographique (crastes et fossés) et /ou identifiées en zone humide.

A ce titre on peut considérer que la révision du PLU est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème.

#### ➲ MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE

1/A l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics, au volet Eaux pluviales des zones UC, UH, US, AU, N, il est exigé le maintien des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2/ Le classement en EBC à conserver des Habitats forestiers humides identifiés dans l'inventaire des zones humides des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtier et milieux associés » est également une mesure favorable à l'enjeu de fonctionnalité hydraulique.

3/ Création d'un espace collectif paysager de 10 à 20m le long des crastes pour les zones AU

4/ Protection des boisements humides qui accompagnent le réseau de crastes et de fossés par des dispositions au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme

5/ Introduction d'un recul de 5m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (crastes et fossés).

#### ➲ MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS

1/Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain des zones UC, UV, AUh, AUae et AUec est circonscrit aux périmètres relevant de l'Assainissement Collectif arrêtés dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées actualisé parallèlement à la révision du PLU ;

#### ➲ MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS

1/Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique prévoit le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement pour l'ensemble des zones U et AU.

2/Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLU protège par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement, et maintient en zone Naturelle (N, Nli, Nzh) les zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

### V.2.1.3 Conclusion sur l'incidence potentielle de la révision du PLU sur les sites Natura 2000

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les impacts potentiels du projet de révision du PLU sur les sites Natura 2000 sont considérés comme positifs.**

## *V-2.2 INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES CONSTRUCTIBLES*

Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune du Teich, METAPHORE a sollicité le cabinet Voisin Consultant, prestataire de services en Ecologie.

L'objet de la prestation est de fournir un diagnostic sur les secteurs susceptibles d'être aménagés du fait de leur vocation constructible dans le PLU actuellement opposable et la rédaction d'une note de sensibilité écologique afin de d'évaluer un état des lieux du milieu naturel et de dégager des enjeux écologiques.

**Cette analyse a permis de ne retenir dans le projet de révision du PLU que les secteurs présentant une sensibilité environnementale faible à modérée.**

### *V.2.2.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur le patrimoine biologique des zones AU*

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées AU sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du Plan local d'urbanisme.

Le tableau suivant synthétise l'évaluation des enjeux biologiques au niveau des zones AU, et permet de conclure que l'ensemble des zones de développement préfigurées par la révision du PLU sont occupées par des habitats naturels communs en Aquitaine, dont aucun ne présente un niveau d'enjeu d'ordre patrimonial.

■ **Les zones AUh à vocation d'habitat**

| | Secteur | Milieu | Type d'enjeu |
|---|---|---|---|
| 1 | Payon | Boisements mixtes | **Moyen** |
| 2 | Cap Landes / Chicoy Jean | Boisements mixtes | **Moyen** |
| 3 | Moulin de Camps | Boisements mixtes<br>Lande | **Faible à Moyen** |
| 4 | Pins de Camps / Cantelaude | Boisements mixtes | **Moyen** |
| 5 | Guignols | Prairie hygrophile<br>Pelouse silicieuse<br>Saulaie<br>Chênaie<br>Boisements mixtes<br>Prairie mésophile fauchée | **Faible à Moyen** |
| 6 | Nodin / Le Bouscaut | Boisements mixtes<br>Lande<br>Prairie mésophile pâturée | **Faible à Moyen** |
| 7 | Bouscaut | Prairie mésophile fauchée | **Faible** |
| 8 | Gallevent | Boisements mixtes<br>Prairie mésophile fauchée | **Moyen** |
| 9 | Petioun | Boisements mixtes | **Moyen** |
| 10 | Mouras | Boisements mixtes<br>Prairie mésophile fauchée | **Moyen** |
| 11 | Marot | Boisements mixtes<br>Zone rudérale<br>Prairie silicieuse sèche | **Faible à moyen** |

■ **Les zones AUae à vocation d'équipements collectifs**

| | Secteur | Milieu | Type d'enjeu |
|---|---|---|---|
| 12 | Houdins Nord | Boisements mixtes | **Moyen** |
| 13 | Houdins Ouest | Boisements mixtes | **Moyen** |

■ **Les zones AUec à vocation d'activités économiques**

| | Secteur | Milieu | Type d'enjeu |
|---|---|---|---|
| 14 | Grange Neuve Ouest | Plantation de pins<br>Pelouse silicieuse | **Faible** |
| 15 | Grange Neuve Est | Boisements mixtes<br>Lande | **Faible à moyen** |

**Les secteurs étudiés ont les caractéristiques suivantes :**

- **Prairies mésophiles de faible enjeu, intéressantes toutefois pour l'entomofaune et l'avifaune, en secteurs 5, 6 et 7 ;**
- **Prairie hygrophile pâturée en secteur 5, en bon état de conservation et d'enjeu moyen au titre de la loi sur l'eau, associée avec une saulaie. En cas de projet d'aménagement sur cette zone, des mesures d'évitement, réduction ou compensation pourraient être nécessaires, selon les surfaces impactées par les projets ;**
- **Pelouses siliceuses de faible enjeu en secteurs 5, 11, 14 et 15, avec peu d'espèces, mais un potentiel existe pour les espèces pionnières d'intérêt patrimonial ;**
- **Landes à ajoncs ou fougères en secteurs 3, 6, 15, dont certaines entretenues (mauvais état de conservation dans ce cas-là). Les landes à ajoncs sont susceptibles d'héberger la Fauvette pitchou, des investigations supplémentaires seront nécessaires en cas de projet d'aménagement sur le secteur 15, sinon l'enjeu est faible ;**
- **Boisements mixtes d'enjeu moyen à fort pour la faune (oiseaux et coléoptères protégés et Natura 2000). Dans l'ensemble, l'état de conservation est moyen, avec peu d'arbres morts sur pieds.**
- **Plantations/haies de chênes le long de certaines parcelles, d'enjeu fort lorsqu'il s'agit de vieux arbres, habitats de coléoptères protégés et Natura 2000, mais d'enjeu faible lorsqu'il s'agit d'arbres jeunes ;**
- **Pinède utilisée en sylviculture, d'enjeu faible ;**
- **Zones rudérales ou d'élevage en secteurs 7 et 11, de faible enjeu, pouvant héberger des espèces végétales envahissantes ;**
- **Crastes à sec ou en eau, habitats dans l'ensemble humides, présentant des milieux peu représentés par ailleurs sur la commune, l'enjeu est donc moyen. Il s'agit d'habitats d'intérêt patrimonial ;**
- **Zone Natura 2000 au Nord de la commune, d'enjeu fort.**

### *V.2.2.2 Mesures envisagées pour éviter, reduire et compenser les conséquences dommageables sur le patrimoine naturel des zones AU*

***MESURES D'EVITEMENT***

Outre la recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique et l'exclusion des zones humides identifiées dans les zones AU, des dispositions ont été introduites dans le règlement d'urbanisme constituant des mesures d'évitement :

- Définition du périmètre des zones AU sur des espaces ne supportant pas d'habitat revêtant un enjeu patrimonial fort. Les zones humides d'intérêt fort ont été classées en secteur Nzh.
- Création d'un espace collectif paysager de 10 à 20m le long des crastes pour les zones AU
- Protection des boisements humides qui accompagnent le réseau de crastes et de fossés par des dispositions au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Introduction d'un recul de 5m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (crastes et fossés).

Ces différentes mesures, en réduisant la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une **incidence directe positive** du PLU sur l'environnement.

***MESURES DE REDUCTION***

- Pour l'ensemble des zones AUh1, préservation du réseau de fossés dans le cadre de l'aménagement des zones (disposition déclinée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation), et du règlement d'urbanisme (article 3.2).

***MESURE COMPENSATOIRE***

- Sans objet

### *V.2.2.3 Conclusion sur l'incidence potentielle de la révision du PLU sur le patrimoine naturel des zones AU*

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les impacts potentiels du projet de révision du PLU sur le patrimoine naturel des zones AU sont considérés comme maîtrisés.**

## *V-2.3 INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES NATURELLES*

### *V.2.3.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur le patrimoine biologique des zones naturelles*

Le classement de 7 500 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible (N, Nli, Nzh) soit 86% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.

Le PLU décline désormais :

- Une zone N inconstructible sauf pour :
  - → *L'adaptation et la réfection des constructions existantes.*
  - → *L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.*
  - → *Les constructions annexes aux habitations*
  - → *Les constructions et installations techniques nécessaires :*
    - *aux services publics*
    - *aux services d'intérêt collectif*
    - *à l'exploitation de la route,*

  *à condition que celles-ci ne pas porter atteinte au site.*

Le PLU décline par ailleurs :

- Un secteur Nli destiné aux espaces remarquables définis au titre de la loi littoral (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme).

  Cette zone Nli couvre par ailleurs sur les périmètres Natura 2000 des sites FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » et FR7200721 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre »,

  Le règlement d'urbanisme réduit les occupations et utilisations du sol à seules celles qui sont destinées à la gestion et la mise en valeur environnementale du site Natura 2000.

- Un secteur Nzh destiné à la préservation des zones humides identifiées et présentant un fort enjeu.

- Une disposition d'Espace Boisé Classé (EBC) sur :

  - L'ensemble des boisements des milieux humides du delta et de la vallée de la Leyre correspondant aux boisements les plus significatifs identités au titre de la loi littoral.
  - les habitats forestiers d'intérêt communautaire des zones Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret », et « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre » considérant qu'ils constituent une mosaïque dynamique entre des milieux ouverts (prairies) et milieux fermés (boisements mixtes et pinède).

Par ailleurs, plusieurs secteurs qualifiés de **secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)** ont été défini au sein de la zone N de manière à permettre une constructibilité limitée selon leur vocation.

- Un secteur Nb, destiné à un bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA. Dans ce secteur, sont autorisées les installations à condition qu'elles soient liées au bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA, à la station d'épuration de Sanguinet ou qu'elles soient nécessaires à la remise en état éventuelle du secteur.
- Un secteur Ncc destiné à la création d'une aire de camping-cars. Dans ce secteur, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- Un secteur Nd, destiné au centre de valorisation des déchets ainsi qu'au stockage et au traitement des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique. Dans ce secteur, sont autorisées les installations et constructions nouvelles nécessaires au bon fonctionnement du Centre de valorisation des déchets à l'exclusion de toute unité thermique de destruction des déchets et de centre d'enfouissement de classe 1 ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique.
- Un secteur Ngv, destiné à l'accueil des gens du voyage. Dans ce secteur, sont autorisées les installations et constructions nouvelles nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Un secteur Njf, destiné aux jardins familiaux. Dans ce secteur, sont autorisées les installations et constructions nouvelles liées à l'exploitation de jardins familiaux et réalisées à base de bardages bois de teinte naturelle.
- Un secteur Np, destiné aux activités liées au port. Dans ce secteur, sont autorisées les installations et constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du Port, à la baignade aménagée et aux accès à la Leyre.
- Un secteur Ns, correspondant au bassin de décantation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon. Dans ce secteur, sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon.
- Un secteur Nt, destiné aux activités nautiques et touristiques. Dans ce secteur, sont autorisés les équipements d'infrastructure et de superstructure ayant une vocation publique ou collective tels que activités de sports de tourisme ou de loisirs (office de tourisme, local pour les activités nautiques, capitainerie, sanitaires, observatoire, halle, …).

### *V.2.3.2 Mesures envisagées pour éviter, reduire et compenser les conséquences dommageables sur le patrimoine naturel des zones naturelles*

***MESURES D'EVITEMENT***

- Sans objet

***MESURES DE REDUCTION***

- Sans objet

***MESURE COMPENSATOIRE***

- Sans objet

### *V.2.3.3 Conclusion sur l'incidence potentielle de la révision du PLU sur le patrimoine naturel des zones naturelles*

**Compte tenu du caractère limité de la constructibilité de la N, les impacts potentiels du projet de PLU sur le patrimoine biologique sont considérés comme non significatifs.**

## *V-2.4 INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)*

### *V.2.4.1 Rappel des enjeux attachés à la Trame Verte et Bleue et incidences potentielles*

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration.

Il ressort, à l'échelle du territoire communal, une interdépendance entre les milieux naturels littoraux à dominante humide (delta et vallée de la Leyre, prairies, prés salés, …) et les milieux plus secs situés en zone arrière littoral.

Il existe également une interdépendance sur les milieux naturels présents sur le plateau forestier des landes girondines, entre les milieux forestiers, les secteurs landicoles, les zones de prairies et le réseau hydrographique.

Globalement, la Trame Verte et Bleue est essentiellement établie selon une orientation Sud/Nord dans la mesure où elle s'appuie en grande partie sur le réseau de crastes et de fossés qui converge vers le Bassin d'Arcachon.

Les secteurs urbanisés constitutifs de l'enveloppe urbaine du bourg ne sont pas de nature à fragmenter ces matrices et continuités, excepté les deux principales voies structurantes (RD 650, voie ferrée et A660).

La révision du PLU, permet de préciser les incidences potentielles sur la Trame Verte et Bleue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

### *V.2.4.2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur la Trame Verte et Bleue*

***MESURES D'EVITEMENT***

- Afin de maintenir la continuité de la Trame Verte et Bleue établie notamment dans le cadre de la charte du Parc Naturel des Landes de Gascogne, la matrice forestière de production et de protection est classée en zones N. En ce qui concerne la pinède de production classée en zone N, des Espaces Boisés Classés à conserver ont été définis pour conforter la vocation forestière de la commune et éviter les phénomènes de défrichement
- De plus, la trame bleue constituée par la vallée de la Leyre et le réseau de crastes et de fossés qui la complète est classée en zone lLi. La trame bleue est par ailleurs préservée par des dispositions au titre d'Espaces Boisés Classés pour les boisements humides et mésophiles périphériques.
- Afin de ne pas agraver la fragmentation de la Trame Verte et Bleue au niveau des secteurs urbanisés situés en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg (secteur de Lamothe et Balanos), des coupures d'urbanisation seront maintenues entre enveloppes urbaines existantes grâce à un classement en zone N.

***MESURES DE REDUCTION***

C'est dans le cadre des modalités d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation que des mesures de réduction d'incidence sur la Trame Verte et Bleue ont été recherchées, afin de trouver des alternatives à la disparition des zones humides et éléments boisés, mais également des opportunités de préserver voire de recréer des continuités écologiques :

**Secteur de Guignols**

- Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 10m le long de la craste existante et de la voie ferrée.
- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long du chemin de Guignols.

**Secteur de Nodin**

- Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 10m le long de la craste existante.
- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long de la rue du Bouscaut.

**Secteur de Cantelaude**

- L'aménagement du secteur intègrera un minimum de 25 % de la surface de l'opération à des espaces verts collectifs et plantés.
- Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 20m le long de la craste Cantelaude.
- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 20m le long de l'allée de Cantelaude.

**Secteur du Bouscaut**

- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long de la rue de Caplande.

**Secteur de Petioun**

- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 10m le long de l'Avenue François Mitterrand.
- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long de la rue des pins.

**Secteur de Marot**

- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 10m le long de l'Avenue de la Côte d'Argent.
- Préservation des boisements situés en limite Est de l'opération.

**Secteur de Nodin**

- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 10m le long de la rue de Nezer et de la rue de Mouras.

**Dans tous les secteurs**

- le recul systématiques des constructions et installations nouvelles par rapport au réseau de crastes et de fossés existants (5m minimum)
- le maintien des ouvrages de gestions des eaux pluviales à ciel ouvert (crastes et fossés).

***MESURES DE RECOMMANDATION INDEPENDANTES DE LA REVISION DU PLU***

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLU :

**Phasage des travaux**

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

Ce phasage du chantier est donné à titre préventif et ne revêt pas un caractère obligatoire pour le maître d'ouvrage.

**Réhabilitation des habitats détruits**

Lors de la phase de travaux, des impacts involontaires peuvent être infligés aux habitats limitrophes ainsi qu'aux boisements ou aux arbres présents à proximité lors des déplacements des engins de chantier.

Les habitats détériorés ou détruits devront être réhabilités. Un balisage strict des zones de chantier peut permettre de limiter les dégradations sur les habitats limitrophes.

**Eviter la propagation d'espèces invasives**

Ce principe pourra s'appuyer sur l'existence de la plaquette « plantes exhaustives et envahissantes » réalisée par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique sur le territoire du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. www.cbnsa.fr/delta/fichiers/envahissantes/index2.html

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets...).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique. Afin d'éviter le développement de ce phénomène sur la commune, il est préconisé de limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur la commune, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantier.

**Maintien de la qualité de l'eau**

Les travaux peuvent entraîner la pollution accidentelle de milieux aquatiques. Le maintien de la qualité de l'eau est une préoccupation majeure, aussi, pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples devront être prises :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur les chantiers seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible, de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel (c'est-à-dire sur des zones déjà urbanisées comme sur les routes bitumées existantes) ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur des sites sensibles (habitats naturels sensibles, zones humides, zones inondables, …) ou la mise en œuvre de plateforme de ressuyage, en cas de stockage de matériaux, avec ouvrages de décantation permettront de réduire les risques de pollution ;
- Traitement des eaux usées issues des chantiers avant leur évacuation dans le milieu naturel ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

### *V.2.4.3 Conclusion sur l'incidence potentielle de la révision du PLU sur la Trame Verte et Bleue*

**L'incidence de la révision du PLU est globalement neutre à maîtrisée concernant le patrimoine biologique et la trame verte et bleue au regard du PLU opposable**

Les zones de développement (<50ha en zones AUh1, AUh1éco et AUae1) ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial.

Par ailleurs les périmètres de fort enjeu environnemental (Espaces remarquables du littoral, les 2 sites Natura 2000, les éléments constitutifs de la TVB...) font l'objet d'une attention et de dispositions réglementaires plus à même d'assurer leur pérennité.

# V-3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

## *V-3.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE*

Les projets de développement permis par la mise en œuvre du PLU, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une sur-exploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ; cette situation étant le cas de secteurs aquitains contraints de mettre en œuvre un Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

### *V.3.1.1 Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif*

L'alimentation en eau de la COBAS repose sur 11 forages et une usine de traitement des eaux de surface alimentée par le Lac de Cazaux.

L'arrêté révisé des autorisations de prélèvement en Nappes Profondes concerne les ouvrages suivants :

| POINTS D'EAU | | | | | | ARRETES PREFECTORAUX | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | PERIMETRES DE PROTECTION | | AUTORISATIONS DE PRELEVEMENT | | | | | |
| N° interne | NOM | COMMUNE | Profond. | Ind. BRGM | observat. | date | (1) copie reçue | date | (1) copie reçue | m3/h | m3/jour | m3/an |
| 110.0-F01 | DESBIEY | ARCACHON | 478,00 | 825.8.5 | | 09/12/1987 | | | | 95 | 1 900 | 693 500 |
| 110.0-F02 | VILLEMARIE | LA TESTE DE BUCH | 506,00 | 849.4.79 | | 23/05/2003 | | 23/05/2003 | | 150 | 3 000 | 1 000 000 |
| 110.0-F03 | CABARET DES PINS | LA TESTE DE BUCH | 609,00 | 849.4.57 | | 01/04/1985 | | 18/08/1980 | | 220 | 5 280 | 1 927 200 |
| 110.0-F04 | PISSENS | LA TESTE DE BUCH | 480,00 | 849.3.88 | | 23/05/2003 | | 23/05/2003 | | 120 | 1 500 | 550 000 |
| 110.0-F05 | LA PASSERELLE | GUJAN-MESTRAS | 376,00 | 850.1.5 | | 09/12/1987 | | 17/10/1966 | | 120 | 2 880 | 876 000 |
| 110.0-F06 | LA HUME 1 | GUJAN-MESTRAS | 615,50 | 849.4.56 | | 01/04/1985 | | 18/08/1980 | | 170 | 4 080 | 1 489 200 |
| 110.0-F07 | LA HUME 2 | GUJAN-MESTRAS | 402,00 | 849.4.58 | | 01/08/1985 | | 09/04/1984 | | 150 | 2 500 | 912 500 |
| 110.0-F08 | CAPLANDE 1 | LE TEICH | 390,00 | 850.1.4 | | 09/12/1987 | | 14/10/1965 | | 60 | 625 | 228 125 |
| 110.0-F09 | CAPLANDE 2 | LE TEICH | 310,00 | 850.1.86 | | 03/11/1989 | | 26/04/1988 | | 150 | 3 000 | 1 095 000 |
| 110.0-F10 | CAZAUX LIBERATION | LA TESTE DE BUCH | 129,00 | 849.8.001 | | 01/04/1985 | | 25/04/1961 | | 25 | 500 | 182 500 |
| 110.0-F11 | CAZAUX CAONE | LA TESTE DE BUCH | 185,00 | 849.8.053 | | 01/06/2015 | | 01/06/2015 | | 80 | 1 400 | 250 000 |
| 110.0-C01 | CAPTAGE CAZAUX LAC | LA TESTE DE BUCH | 0,00 | 849.8.57 | | 03/12/2010 | | 03/12/2010 | | 1000 | 20 000 | 3 000 000 |
| | | | | | | Légende (1) | | Document reçu | | | 10 000 | Prescrit |
| | | | | | | | | Document pas reçu | | | 10 000 | Calculé |

Outre les nappes profondes, un captage de surface dans le lac de Cazaux-Sanguinet est également exploité pour l'alimentation en eau potable de la COBAS. Ainsi un arrêté inter-préfectoral d'autorisation de prélèvement a été établi le 03 décembre 2010 pour les valeurs suivantes :

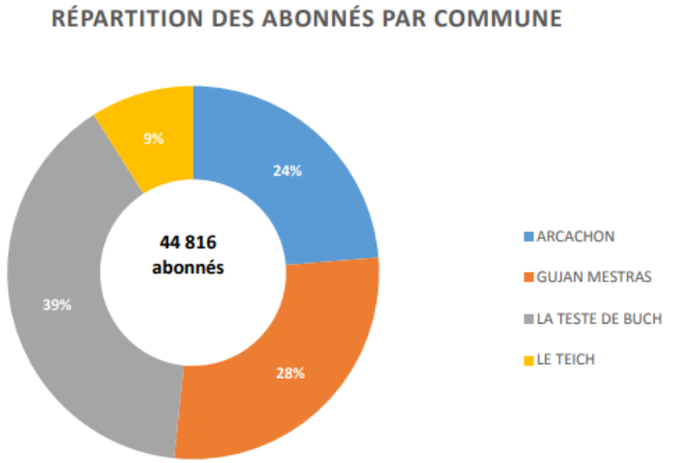
| Nom du captage | Indice BSS | Débits maxima | | Volumes maxi annuels | Année de révision |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Horaire | Journalier | | |
| Prise d'eau de Cazeaux-Lac | 08498X0107/PR | 1 000 m³/h | 20 000 m³/j | **3 000 000 m³** | 2010 |

Le Lac de Cazaux est classé en Zone à Protéger pour le Futur (ZPF) par le SDAGE afin d'assurer au mieux la préservation de cette source principale d'eau potable.

Concernant la commune du Teich, les ressources en eau sont assurées par deux forages situés à Caplande d'une capacité de 650m3.

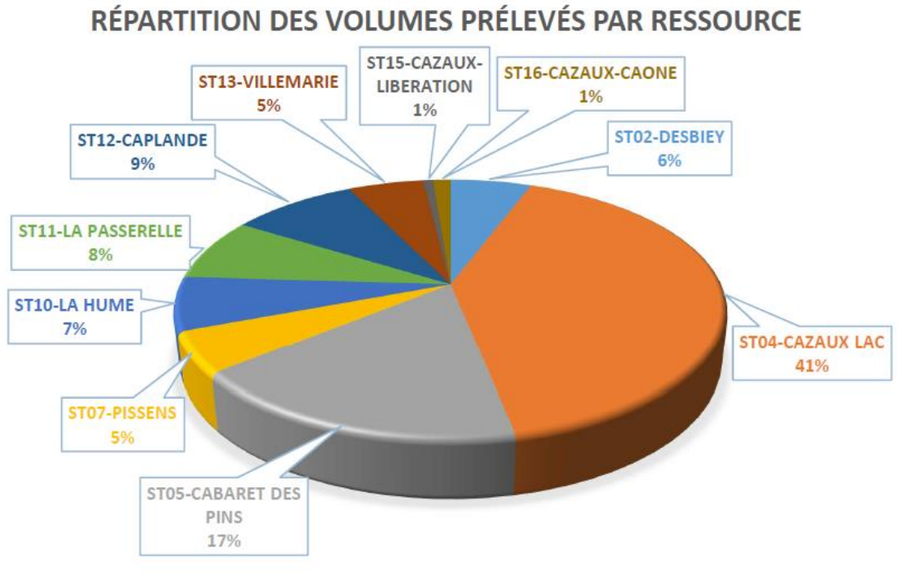
Au 31 décembre 2019, le service public d'alimentation en eau potable de la C.OB.A.S. dessert 67 244 habitants, soit 44 816 abonnés. La répartition par commune est récapitulée dans le tableau et le graphique suivants.

| Commune | Nombre d'habitants estimé | Nombre d'abonnés |
|---|---|---|
| ARCACHON | 11 400 | 10 625 |
| GUJAN MESTRAS | 21 435 | 12 507 |
| LA TESTE DE BUCH | 26 525 | 17 657 |
| LE TEICH | 7 884 | 4 026 |
| **C.O.B.A.S.** | **67 244** | **44 816** |



Le tableau ci-dessous récapitule la situation administrative des sites de la COBAS vis-à-vis de l'existence des arrêtés préfectoraux d'autorisation de prélèvement et des périmètres de protection.

La répartition des volumes prélevés sur chacune des ressources est présentés dans le graphique ci-dessous.




Le service d'eau potable de la COBAS est caractérisé par la présence de nombreux « gros consommateurs d'eau », souvent rattachés au secteur du tourisme : hôtels, campings, infrastructures de loisirs...

On dénombre un seul usager dit « non domestique » sur le territoire de la COBAS : l'Esturgeonnière, au Teich.

L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation.

En effet, l'eau distribuée sur l'ensemble de la commune est bonne du point de vue chimique et bactériologique. Elle ne présente pas de contamination bactériologique.

**Compte tenu de la profondeur et du contexte géologique, la ressource en eau sur le secteur ne présente pas de vulnérabilité particulière. Toutefois, des sources de pollution sont à prévenir par des différentes mesures, relevant directement du PLU et d'autres indépendantes du PLU.**

#### *V.3.1.2 Mesures d'évitement et de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif*

La mise en place des périmètres de protection immédiat et rapprochée tels que l'étude hydrogéologique les a définis figurent dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU.

#### *V.3.1.3 Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif*

Le département de la Gironde présente des secteurs géographiques où certaines nappes souterraines se retrouvent en situation de déficit pour l'alimentation en eau potable des populations. Afin de gérer au mieux cette situation, le SAGE Nappes Profondes définit des Unités de Gestion pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique, Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'ensemble de la production d'eau potable de la commune provient des aquifères de l'Eocène et du Crétacé qui ne sont pas en situation de déficit.

Malgré la stabilisation des prélèvements observée ces dernières années, la croissance démographique prévue sur le territoire s'accompagnera d'une augmentation des besoins en eau potable.

Compte tenu des prévisions démographiques réalisées par l'IEDUB (+ 76 000 hab. par rapport à 2004 selon l'IEDUB) et des volumes prélevés ces dernières années, un besoin de 6 millions de mètres cube supplémentaires est envisageable à horizon 2030.

| État « 0 » | | | Situation projetée en 2030 | |
|---|---|---|---|---|
| Population calculée en 2010 | Prélèvements AEP en 2010 (millions de m³) | Volume moyen prélevé/ habitant /an (en m³) | Population projetée | Prélèvements AEP calculés en 2030 (millions de m³) |
| 132 538 | 13 | 98 | 196 299 | 19 |

Le SAGE « nappes profondes de Gironde » a fixé pour chacune des unités de gestion des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable de la ressource en eau souterraine (Volume Maximal Prélevable Objectif-VMPO). Dans l'unité de gestion « littoral », les volumes prélevés restent aujourd'hui inférieurs aux VMPO, ce qui laisse une marge suffisante pour répondre aux besoins en eau potable liés au développement du territoire.

Par ailleurs, dans la partie est du territoire, les ressources du Crétacé constituent une solution identifiée dans le cadre de SAGE pour la substitution de ressource en vue de la réduction des prélèvements à l'Oligocène et à l'Eocène dans l'unité de gestion « Centre » (agglomération bordelaise et périphérie rurale sud).

Le changement climatique prévu, caractérisé par une élévation des températures, provoquera un besoin accru en eau, notamment en période estivale.

Parallèlement, en raison de la diminution des précipitations estivales, la disponibilité des ressources en eau superficielles tendra à diminuer.

Ainsi, la nappe superficielle du Plio-Quaternaire, première nappe touchée par ce phénomène, se verra davantage sollicitée par les agriculteurs, pouvant ainsi générer des conflits d'usages.

#### *V.3.1.4 Mesures d'évitement et de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif*

Afin de promouvoir une gestion économe de l'eau, le PLU met en œuvre deux démarches :

- la création dans le cadre de l'aménagement de la zone AUh1éco de dispositifs de récupération des eaux pluviales destinés à l'arrosage des espaces verts collectifs, disposition introduite à l'article AU 2.6.14 du règlement d'urbanisme au titre de l'article R123-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le règlement peut comprendre : 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales » ;*

#### *V.3.1.5 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLU*

Parallèlement au PLU, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

**A ces titres on peut considérer que le PLU est susceptible de revêtir une incidence maîtrisée en termes de ressource en eau d'un point de vue quantitatif.**

## *V-3.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE AGRICOLE*

Même si la France reste un pays largement agricole, avec environ 50% du territoire consacré aux terres agricoles en 2010, ces surfaces ne cessent de décroître. Chaque jour, plus de 220 hectares de terres agricoles disparaissent en France, soit l'équivalent de 4 exploitations moyennes. Cette destruction des terres agricoles est la conséquence de plusieurs facteurs, et notamment de :

- L'urbanisation du pays, avec un doublement des surfaces urbanisées entre 1960 et 2010, passant de 2,5 à 5 millions d'hectares.

- L'abandon de l'activité agricole ou la vente des terres par les agriculteurs, phénomène qui s'est accéléré ces dernières années sous la pression de la hausse du prix du foncier.

La consommation des terres agricoles revêt un enjeu national pour l'avenir de l'autonomie alimentaires des générations futures, et appelle dans le cadre des documents de planification, SCOT et PLU, une attention particulière pour en freiner le processus.

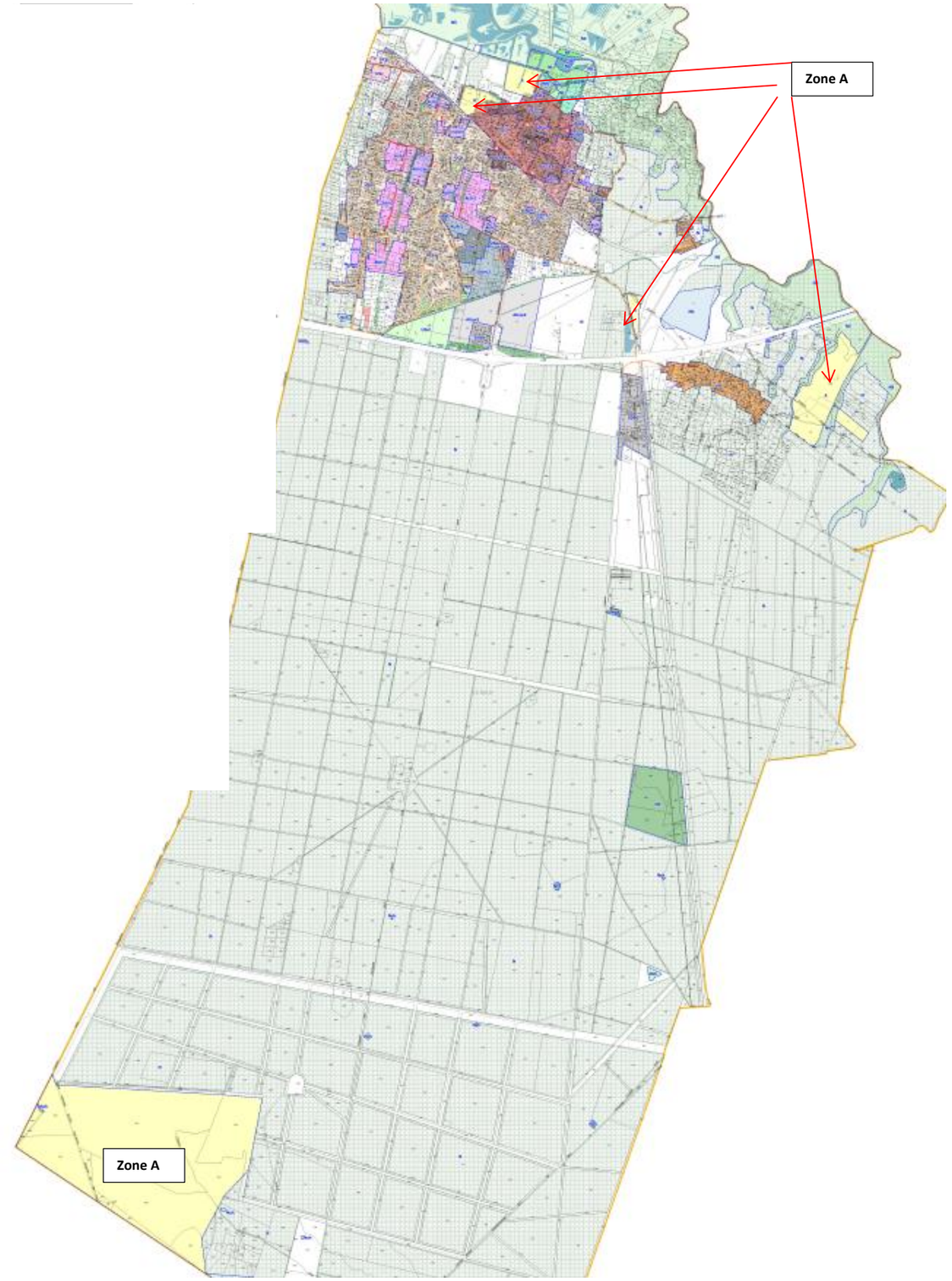
***Les évolutions de surface des zones Agricoles (cf. carte ci-contre) :***

La zone Agricole du PLU révisé (en aplat jaune sur la carte ci-contre) reprend les grandes lignes de la zone A du PLU opposable avec les adaptations suivantes :

- Une partie de la parcelle 336 située le long de l'Avenue de la Côte d'Argent est desormais intégrée à la zone UCca. Cette parcelle enherbée cernée par des haies champêtres peut être inclue dans l'enveloppe urbaine à urbaniser car elle permettre de constituer une limite cohérente pour l'entrée Ouest du centre-bourg. En matière d'accès, les constructions nouvelles pourront être desservies depuis la voie existante au Sud de manière à éviter les accès directs depuis l'Avenue de la Côte d'Argent.
- La zone Nj du PLU opposable située à l'Est de Balanos destinée à permettre la réalisation de jardins familiaux a été reclassée en zone A. En effet, le projet de jardins familiaux a été repositionné à proximité du lotissement du Burgat, sur une parcelle communale.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à 388 ha contre 377 ha dans le PLU opposable, soit une hausse de 11ha (+3%).

**D'une façon générale, la révision du PLU, en identifiant les espaces utilisés et destinés à la mise en valeur de la ressource agricole et en veillant à n'y promouvoir aucune autre fonction susceptible de lui porter atteinte (habitat, développement économique, photovoltaïque, tourisme...) développe sur la ressource agricole une incidence directe positive.**



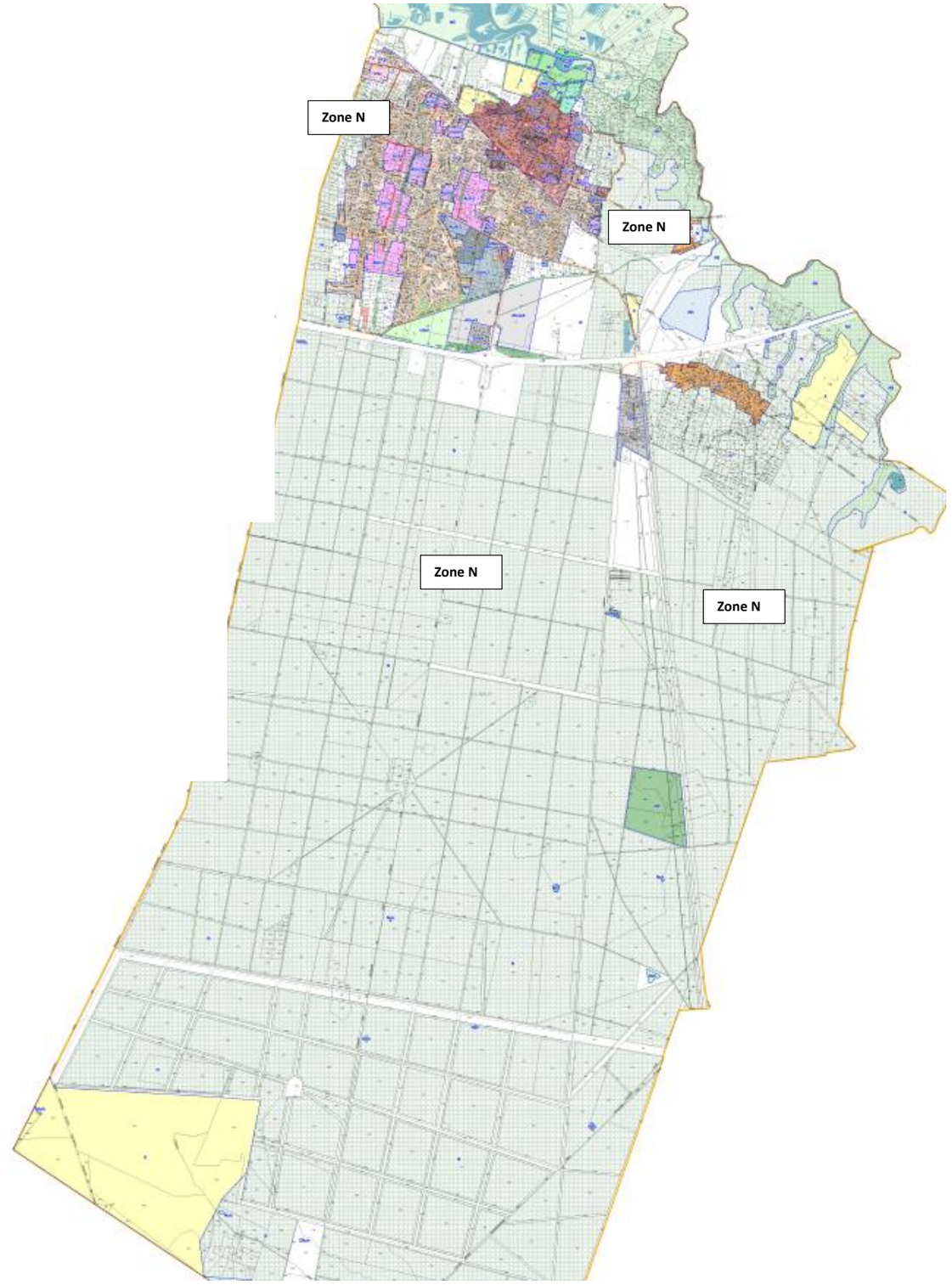
## *V-3.3 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE*

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la révision du PLU a donc conduit à distinguer les espaces agricoles au potentiel agronomique avéré (zone A) des espaces liés à la forêt de production (zone N).

Par ailleurs, une distinction entre la zone N et la zone Nli a été effectuée de manière à tenir compte des dispositions liées à la loi littoral à travers l'identification d'une part des espaces remarquables et d'autre part des espaces boisés les plus significatifs.

Le classement de 7 500 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible (N, Nli, Nzh) soit 87% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.

**Le classement quasi systématique des espaces boisés du territoire en zone Naturelle doublé d'une disposition de protection au titre d'Espace Boisé Classé à Protéger, constitue une incidence globalement positive du PLU sur la ressource forestière.**



# V-4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

## *V-4.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA QUALITE DES EAUX*

### *V.4.1.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur la qualité des eaux*

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ...

Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

**Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ces risques, on peut noter les éléments suivants :**

➢ **Pollution par rejets d'eaux usées issus de l'assainissement collectif**

Vis-à-vis de ce risque, il est à noter deux facteurs positifs à prendre en compte :

➲ Le bilan d'activité qui dresse annuellement les principaux paramètres de fonctionnement des STEP du Bassin d'Arcachon (La Teste de Buch et Biganos), indiquait pour l'année 2017 « *une bonne qualité pour l'ensemble des paramètres physico-chimique* »

L'ensemble des paramètres réglementaires qui s'imposent au système d'assainissement du SIBA (et au rejet en mer) sont prévus par l'arrêté préfectoral d'autorisation, daté du 27 août 2007, modifié par l'arrêté du 17 février 2011. Ces arrêtés fixent les valeurs limites de rejet de chaque station d'épuration du SIBA, en concentration et en rendement, selon les conditions décrites en suivant (et conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007).

Les échantillons moyens journaliers prélevés en sortie des stations d'épuration doivent respecter, par temps sec soit les valeurs fixées en concentration dans le *tableau 1*, soit les valeurs fixées en rendement figurant au *tableau 2*

**TABLEAU 1**

| Paramètres | Concentration maximale | Concentration maximale rédhibitoire | Objectif contractuel DSP pour les STEP de La Teste de Buch et Biganos |
|---|---|---|---|
| **DBO5** | 25 mg/l | 50 mg/l | |
| **DCO** | 125 mg/l | 250 mg/l | 90 |
| **MES** | 35 mg/l | 85 mg/l | 20 |

Comme prévu par l'arrêté préfectoral d'autorisation, les paramètres DBO5, DCO et MES peuvent être jugés conformes si le nombre annuel d'échantillons journaliers non conforme ne dépasse pas un nombre prévu par l'arrêté. Dans tous les cas, les concentrations de rejet ne peuvent pas dépasser les valeurs notées comme étant rédhibitoires dans le tableau.

**TABLEAU 2**

| Paramètres | Charge polluante reçue Kg/j | Rendement minimum |
|---|---|---|
| **DBO5** | > 600 | 80% |
| **DCO** | Toutes charges | 75% |
| **MES** | Toutes charges | 90% |

➲ Une capacité à absorber de façon satisfaisante de nouveaux branchements induits par l'urbanisation projetée par le PLU du Teich au regard du dimensionnement de la STEP intercommunale du Sud Bassin (150 000 EH).

En synthèse sur le risque de pollution des eaux de surface par les eaux usées, les éléments suivants permettent d'évaluer son caractère non significativement impactant :

- Le taux de raccordement évalué à 99% des constructions, qui permet de collecter et traiter la majorité des eaux usées dans d'excellentes conditions,
- Le raccordement obligatoire pour tout le développement urbain projeté par le PLU (zones UC, UV, US et AU)
- La faible marge de constructibilité au sein des zones A et N où le recours à l'assainissement n'est pas toujours possible.
- L'action du SPANC délégué au SIBA, qui veille au contrôle de la conformité des installations existantes.

➢ **Pollution par rejets d'eaux usées issus des assainissements autonomes**

Le nombre de constructions ayant recours à un système d'assainissement autonome est très marginal puisque le taux de couverture par le réseau collectif est de 99 % (cf. carte du réseau collectif d'assainissement au paragraphe II-5-2 L'assainissement des eaux usées domestiques) ; Les sources potentielles de pollution liées à des assainissements autonomes dysfonctionnels se réduisent donc à quelques constructions.

⇨ **Pollution par lessivage des sols**

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux ruisseaux. Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène ; vis-à-vis de ce risque, il est à noter qu'actuellement la commune n'est pas véritablement équipée de réseau de collecte des EP, celles-ci sont évacuées par un réseau de crastes et de fossés.

⇨ **Pollution par rejets d'origine agricole**

Compte tenu de la surface exploitée en zone agricole, le risque de rejets polluants d'origine agricole est supposé négligeable et relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU mais d'un accompagnement des pratiques agricoles.

### *V.4.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines*

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➢ ***MESURES D'EVITEMENT***

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique et du site Natura 2000, à savoir :

- Positionnement des zones de développement à l'écart du réseau hydrographique,
- la création de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs d'une emprise de 10 à 20m le long du réseau de crastes et de fossés
- le recul systématiques des constructions et installations nouvelles par rapport au réseau de crastes et de fossés existants
- le maintien des ouvrages de gestions des eaux pluviales à ciel ouvert (crastes et fossés).

➢ ***MESURES DE REDUCTION***

Concernant les incidences indirectes de pollution, des mesures de réduction ont été prises dans le cadre de la révision du PLU :

- Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones UC, UH, US et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 prévoit le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement.
- Pour l'ensemble des zones urbaines, l'article 3.2 précise également que « L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement ».
- Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SIBA. A noter que les collectivités sont tenues de conduire tous les 10 ans un bilan du bon fonctionnement des assainissements autonomes.
- Afin de pallier les risques de pollution par lessivage des sols, les profils de voies nouvelles primaires déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévoient la création de noues enherbées, dispositifs susceptibles de récupérer les eaux lessivées et partiellement tamponner leur teneur en micro-polluants.
- Maintien en zone Naturelle (Nzh) des zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

**Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur la qualité de l'eau**

**Au regard de mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, l'incidence du PLU sur la qualité des eaux est positive.**

## *V-4.2 INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE*

### *V.4.2.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique*

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de souffre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, …

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air.

Cette **incidence indirecte négative** est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à l'augmentation des déplacements automobiles,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement),
- à l'accroissement des sources émettrices de polluants liées aux activités industrielles.

### *V.4.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU concernant la qualité de l'air et le changement climatique*

Dans le cadre de la révision de son PLU, la ville commune du Teich a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

⇨ **Vis-à-vis de l'augmentation des déplacements automobiles**

La révision du PLU décline plusieurs dispositions destinées à limiter les déplacements automobiles :

- Une mixité des fonctions urbaines au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, de façon à permettre à chaque quartier de bénéficier d'une proximité et accessibilité aisée aux divers lieux d'usages urbains (écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements publics administratifs, commerces et services, ...), proximité d'autant plus adaptée aux déplacements dits « doux », c'est-à-dire non automobiles,
- Une offre en déplacements alternatifs à l'automobile, à savoir piétonnier et/ou cyclable
- Une offre en déplacement peton/cyclable au sein des zones AU, par la création de cheminements mixtes en site propre (dispositions traduites dans les coupes 1 et 2 des Orientations d'Aménagement et dans le règlement d'urbanisme).
- Des dispositions réglementaires favorisant l'usage du vélo dans les opérations groupées des zones AU, dans lesquelles il est exigé au titre de l'article 12, la création d'un local pour le stationnement des vélos.

**⇨ Vis-à-vis de l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement)**

La révision du PLU décline un certain nombre de dispositions à même d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques, qu'elles soient destinées à chauffer ou à rafraichir (par climatisation notamment très consommateur en énergie) les bâtiments :

- Le projet de révision du PLU promeut, dans les secteurs de centralités urbaines, des typologies d'habitat compact, qui sont vecteurs de réduction des émissions de $CO^2$ et de modération énergétique. Cette promotion de la compacité urbaine est déclinée dans le règlement d'urbanisme qui permet des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques et une hauteur des constructions compatible avec des opérations de logements collectifs en R+2 en zones UCca et UCeca (respectivement 13m et 12m au faîtage).
- Concernant le recours aux énergies renouvelables, en alternative aux énergies fossiles sources de GES, le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;

  Par ailleurs, en zone AUh1éco, le règlement prévoit que *« les constructions nouvelles sont autorisées à condition de présenter une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables ».*
- La prise en compte du climat dans le cadre des aménagements urbains peut significativement contribuer à un objectif de modération énergétique dans l'habitat, à travers notamment une organisation des implantations favorisant les apports solaires en hiver et des protections solaires en été (auvent, brise-soleil, végétation caduque...) ; les OAP déterminent des principes d'organisation de voirie et des implantations bâties conçus dans cet objectif d'optimisation des apports solaires.
- Le rôle de la végétation dans l'adaptation de l'habitat au climat est manifeste ; la lutte contre le réchauffement climatique et les étés caniculaires peut passer par l'introduction en milieux urbains du végétal, dont la présence peut abattre de plusieurs degrés la température ressentie ;

  A ce titre, pour les opérations d'aménagement situées en zone UCp et AUh1, le règlement d'urbanisme impose deux ratios de végétalisation, à savoir :

  - 20 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doivent être traités en espaces verts collectifs et plantés
  - Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 75% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

  Ces dispositions, associées aux principes d'organisation bioclimatique de l'habitat développés précédemment, constituent une alternative au recours des installations de climatisation très consommatrices d'énergie.

**⇨ Pérennisation de l'effet puits de carbone**

La couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à la disposition d'Espaces Boisés Classés à conserver, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO2[12], la masse boisée, les prairies ou encore les roselières participent à réduire la production de CO2 et fonctionne comme un puits de carbone.

[12] *1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO2*

### *V.4.2.3 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes de la révision du PLU*

**⇨ En matière de maitrise des déplacements**

La COBAS met en place une offre de transport en commun à la demande pour personnes isolées et à mobilité réduite; cette offre constitue une alternative à l'usage de véhicules motorisés individuels, qui malgré un effet modéré sur la production globale de GES, constitue une première étape dans une politique durable des déplacements, ….

**⇨ En matière de modération énergétique**

Dès 2013, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWhep/(m².an) la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'Ademe, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques.

Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

### *V.4.2.4 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique*

**Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées modérés et maitrisées.**

### *V-4.3 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS*

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME[1], qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune du Teich est actuellement de 3 212 000 kg soit 3 212 tonnes/an environ.

L'ouverture à l'urbanisation des zones U et AUh1 projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles (1 700 habitants supplémentaires), va entraîner une augmentation modérée de la production de déchets, à savoir sur la même base, 620 tonnes par an environ.

Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse largement celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, le PLU peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

#### *V.4.3.1 Mesures de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU concernant les déchets*

Une disposition a été introduite dans toutes les zones AUh1 du PLU, imposant que « *Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation, et lotissement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets ».*

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R123-9 15°).

#### *V.4.3.2 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes de la révision du PLU*

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

→ Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain ;

→ Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme au Teich ; dans le cadre d'une politique de sensibilisation, la commune peut mettre à disposition des habitants volontaires des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, …) ;

→ Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco-lotissement ou éco-quartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur « qui gère les intrants et la réutilisation du compost...).

**Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences de la révision du PLU sur la production et la gestion des déchets peuvent être considérées comme maitrisées.**

### *V-4.4 INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AMBIANCE SONORE*

Aucun établissement bruyant ni source de bruit n'est recensé à l'heure actuelle sur le territoire.

Par rapport à la problématique du bruit et ses nuisances sur l'environnement humain, il convient de s'interroger à double titre sur :

- Le PLU est-il susceptible d'aggraver des sources de bruit existantes ou en créer de nouvelles ?
- Quelle est l'exposition des zones de développement permises par le PLU aux sources de bruit découlant de la mise en œuvre du PLU ?

⇨ **Exposition des zones UC, UH et AUh au bruit**

Afin de ne pas exposer les populations aux nuisances sonores, le PLU s'est orienté vers un projet éloignant les zones d'habitat des zones de développement économiques, sources potentielles de bruit ; dans cet objectif, l'extension de la zone d'activités économiques de Technoparc est contenue au Sud de la craste Baneyre, de manière à converver des espaces boisés tampon avec les secteurs d'habitat.

**Au titre de ces deux phénomènes, la révision du PLU n'est pas susceptible de développer des incidences directes négatives.**

[1] *Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie*

# V-5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## *V-5.1 INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INCENDIE DE FORET*

### *V.5.1.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur le risque feu de forêt*

La mise en œuvre du PLU, en générant le développement de zones urbaines dans un environnement boisé à 86% du territoire, peut constituer une aggravation du risque feu de forêt ;

Le risque feu de forêt peut être abordé dans deux dimensions :

- l'aggravation du risque d'incendie par les activités humaines (qu'elles soient résidentielles, de loisirs, touristique, artisanales ou industrielles, ...),

- l'exposition de populations au risque en tant que danger pour les biens et les personnes

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs constitue un facteur d'aggravation du risque feu de forêt, et revêt à ce titre une incidence directe négative du PLU.

### *V.5.1.2 Mesures d'évitement ou de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU*

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans différentes pièces du PLU :

➢ **Mesures d'évitement**

La création ex-nihilo de zones constructibles en milieu forestier étant établi comme des facteurs d'aggravation du risque incendie de forêt, le PLU évite toute zone de développement en dehors de l'enveloppe urbaine existante du bourg et des quartiers de lamothe et Balanos.

Les zones de développement (U et AU) ont donc été définies dans le prolongement des zones déjà bâties et par conséquent déjà équipées en infrastructures de défense incendie.

Afin de s'assurer du bon dimensionnement et de couverture des infrastructures destinées à la défense incendie des zones du bourg à développer, une enquête réseau a été conduite avec le service de secours incendie qui, en préalable à la consultation à laquelle ils seront associés sur le PLU, ont pu émettre avis et recommandations techniques (cf. § IV-2-5 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX) ;

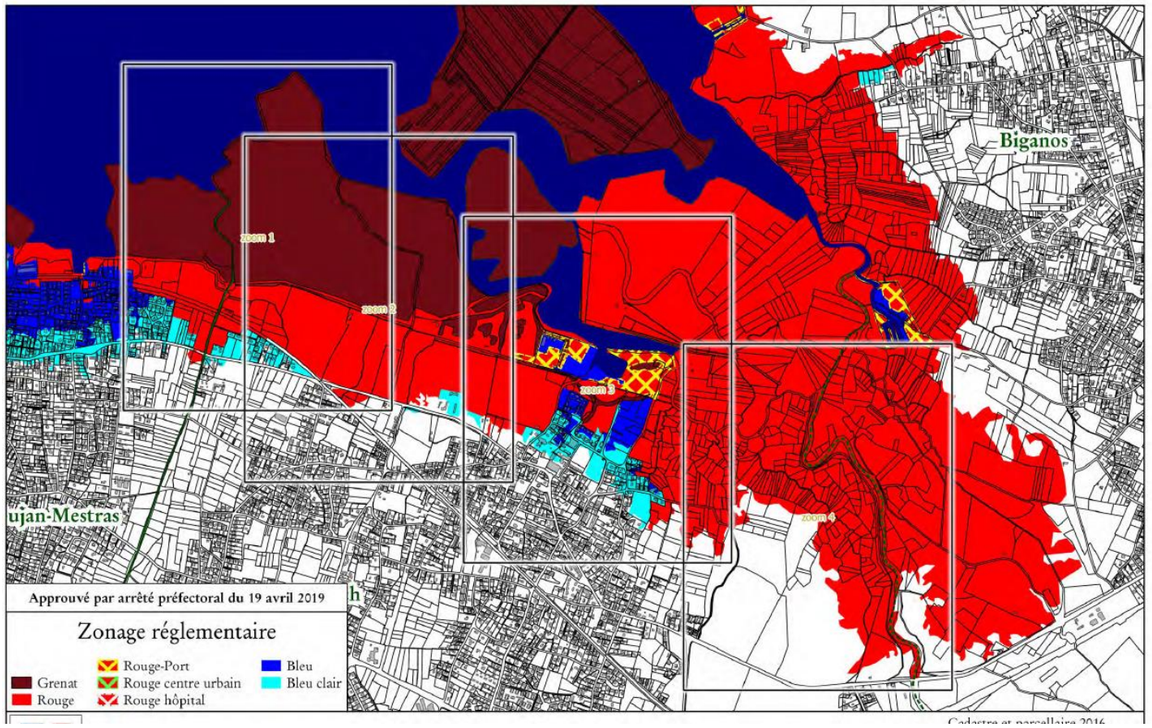
### *V.5.1.3 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur le risque feu de forêt*

L'incidence globale de la révision du PLU sur le risque feu de forêt est jugée **maitrisée**.

## *V-5.2 INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION LIEE AU PHENOMENE DE SUBMERSION MARINE*

### *V.5.2.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur le risque inondation liée au phénomène de submersion marine*

Au vu du plan de zonage établi dans le cadre de la mise en œuvre du PPRSM, valant Servitude d'Utilité Publique, le territoire du Teich est concerné par les zones grenat, rouge, rouge-port, bleu et bleu clair.




➢ **La zone grenat**

Quel que soit le secteur d'enjeux, cette zone correspond à la partie du territoire soumise aux aléas très forts dans laquelle les phénomènes se traduisent soit par des vitesses très rapides, soit par des hauteurs d'eau très importantes, soit par le cumul de hauteurs importantes et de vitesses rapides.

Les bandes de précaution à l'arrière des ouvrages sont également zonées en grenat.

Ainsi, **dans cette zone, l'inconstructibilité est la règle générale**, exceptions faites des projets de mise en sécurité des personnes, des activités et biens existants implantés avant l'approbation du PPRSM ou ceux dont la proximité immédiate de l'eau est nécessaire.

➢ **La zone rouge**

La zone rouge correspond :

- aux secteurs peu ou pas urbanisés, inondables par l'aléa de référence, quelle que soit son importance (fort, moyen ou faible) et dans certains cas par l'aléa avec prise en compte du changement climatique. Ces secteurs sont considérés comme des zones d'expansion des inondations futures ;

- aux secteurs urbanisés soumis à l'aléa fort pour l'événement de référence. C'est la partie du territoire dont l'objectif principal est d'assurer la sécurité des personnes et des biens, en limitant fortement les implantations humaines, dans les zones les plus dangereuses où leur sécurité ne peut être garantie, tout en préservant les possibilités d'écoulement des eaux. Des prescriptions sont associées à cette zone afin d'imposer des mesures de réduction de vulnérabilité et de limiter l'implantation des biens et des personnes dans les secteurs où l'aléa est important.

- aux secteurs impactés par l'aléa submersion marine et l'aléa dû au chocs mécaniques des vagues.

➢ **La zone rouge-port**

La zone rouge port est une zone rouge du fait de la présence d'un aléa fort mais sur laquelle, pour répondre à la spécificité des ports du Bassin d'Arcachon, la réglementation permet la continuité et le développement des activités déjà présentes sur ce secteur et qui font la particularité du lieu.

➢ **La zone bleue**

La zone bleue correspond à la partie du territoire déjà urbanisée située en zone d'aléa moyen ou faible dans laquelle une urbanisation complémentaire, compatible avec l'exposition aux risques, est possible sous réserve de respecter les prescriptions et les mesures de réduction de la vulnérabilité.

➢ **La zone bleue clair**

La zone bleue clair correspond à la partie du territoire concernée exclusivement par l'aléa avec prise en compte du changement climatique.
Le principe général de cette zone est de permettre le développement urbain en se préparant aux risques futurs causés par l'augmentation du niveau des océans du fait du changement climatique et de prendre en compte, dans les projets à venir, les prescriptions issues de l'aléa avec prise en compte du changement climatique (périmètre, hauteur d'eau, nature des projets…).

#### *V.5.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés à la révision du PLU*

Dans le cadre de la révision du PLU du Teich, aucune zone de développement urbain n'est prévue dans les espaces soumis au risque d'inondation lié au phénomène de submersion marine.

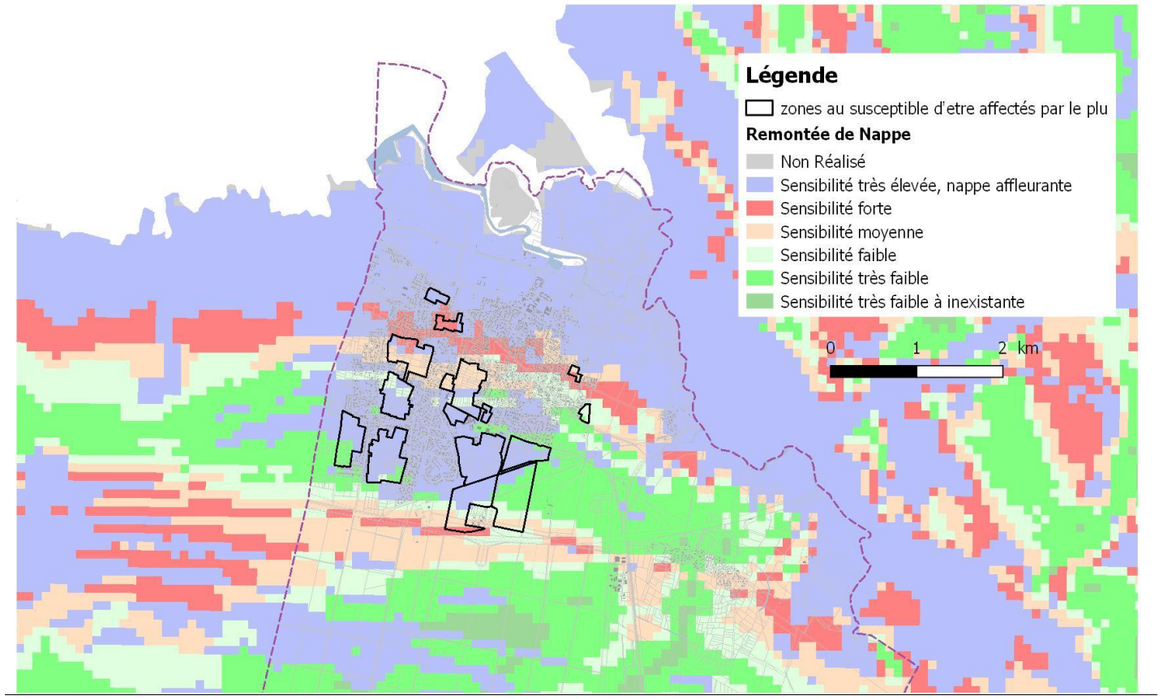
#### *V.5.2.3 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au phénomène de submersion marine*

A l'échelle de la commune, l'incidence de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au phénomène de submersion marine est **maîtrisé.**

## V-5.3 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION LIE AU PHENOMENE DE REMONTEE DE NAPPE

### V.5.3.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur le risque inondation liée au phénomène de remontée de nappe

Au vu de la cartographie de l'aléa « remontée de nappes » réalisée par le BRGM, le territoire du Teich est concerné par de nombreux secteurs où la sensibilité peut être qualifiée de forte à très forte en matière de risque d'inondation lié au phénomène de remontée de nappe.




Source : BRGM

En ce qui concerne les zones destinées au développement de l'urbanisation, elles se situent essentiellement dans des secteurs concernés par une nappe affleurante,

A ce titre, la révision du PLU est susceptible de développer une incidence négative vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe.

### V.5.3.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés à la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU du Teich, le règlement d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

- L'article 1.2. des zones AU impose que les constructions nouvelles sont autorisées à condition que le premier niveau de plancher se situe à +0,30m par rapport au terrain naturel.
- l'article 3.2 impose que *« 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 »* et que *« les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² 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 sous réserve de l'accord des services de la commune ».*
- l'article 3.2 impose également la conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert afin de maintenir la capacité d'évacuation des terrains.
- L'article 2.3 prévoit plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.3 des zones UCp et AUh1 limite l'emprise au sol à 75% de la surface du terrain.
- L'article 2.6 exige en zones UCp et AUh1 le maintien de 20% d'espaces « collectifs » au sein de l'opération d'aménagement et de 75% d'espace en pleine terre sur chaque parcelle ;
- L'article 2.2 impose que *« l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres de la limite des crastes et fossés (la limite étant définie par le point le plus haut du bord du ruisseau, de la craste ou du fossé qui est le plus rapproché de la construction ou de l'installation) ».*

### V.5.3.3 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au phénomène de remontée de nappe

A l'échelle de la commune, l'incidence de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au phénomène de remontée de nappe est **maîtrisé.**

## V-5.4 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE

Au regard des décrets sismiques parus en Octobre 2010 et applicables depuis le 1er Mai 2011, la commune du Teich est classée en zone 1 de très faible sismicité, ce qui n'implique aucune disposition parasismique particulière, ni dans le PLU en matière d'urbanisme, ni en matière de constructibilité.

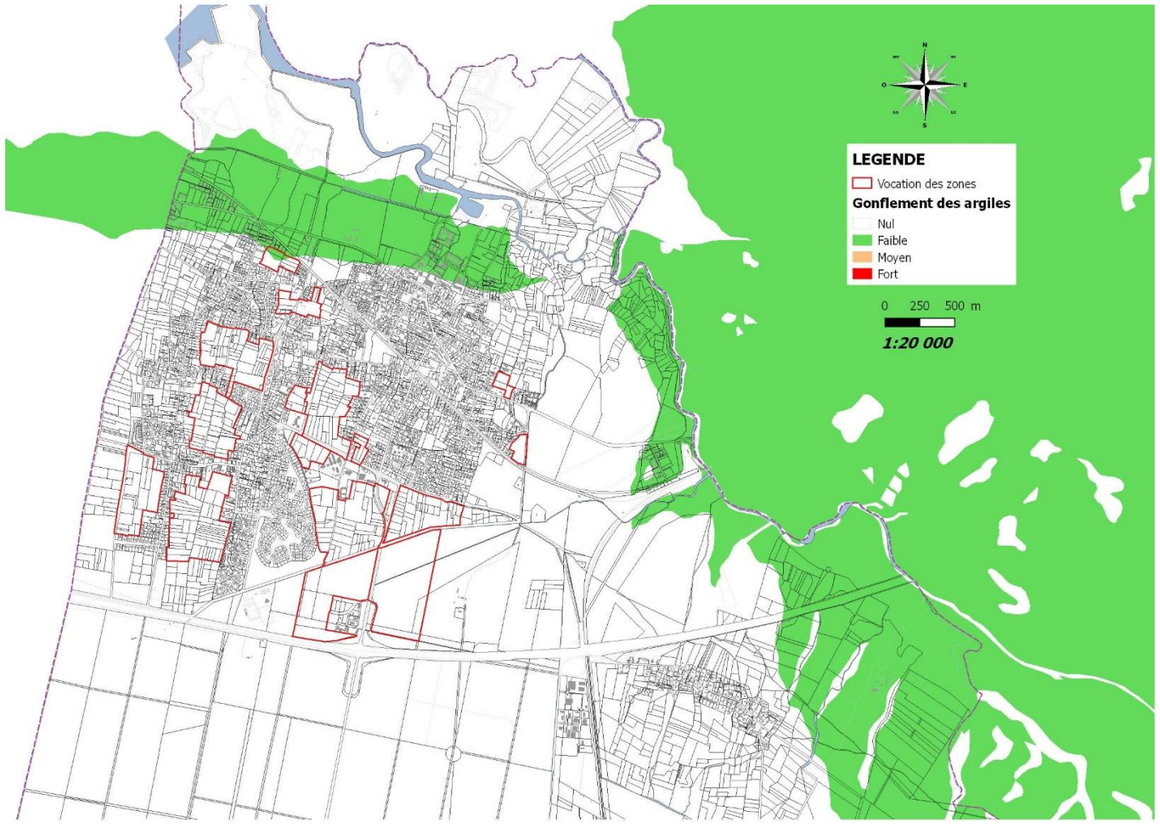
L'incidence globale de la révision du PLU sur le risque sismique est jugée **très faible.**

### *V-5.5 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES*

Sur la commune du Teich, le risque retrait-gonflement des argiles indiqué sur la cartographie du BRGM est évalué essentiellement comme nul. Seuls les espaces situés au Nord de l'enveloppe urbaine sont concernés par un risque qui peut être évalué comme faible.

Aucune zone AU n'est par ailleurs conernée par ce risque.

Par conséquent l'exposition des biens et des personnes qui pourrait découler de la mise en œuvre de la révision du PLU et générer une incidence négative, est **maitrisée.**




L'incidence globale de la révision du PLU sur le risque retrait-gpnflement des argiles est jugée **très faible.**

## V-6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

### *V-6.1 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE*

#### *V.6.1.1 Incidences potentielles de la révision du PLU sur le paysage*

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU aura **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

Une attention particulière a donc été portée aux zones AU.

#### *V.6.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés à la révision du PLU*

La volonté de la commune a été de préserver le paysage dans son projet de révision de PLU. Afin de traduire cette volonté, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- Des Espaces Boisés Classés ont été définis sur 6 150 ha soit 70% de la superficie du territoire. Dans le PLU, on retrouve classés en EBC, l'ensemble du massif boisé qui constitue la forêt de production au Sud de l'A660, mais aussi les deux grandes coulées vertes à l'Est et à l'Ouest de la commune qui encadrent l'enveloppe urbaine.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment le verdissement des espaces collectifs ;

  A ce titre les OAP de la zone AU de Nodin ou encore Cantelaude prévoient la création d'une bande paysagère de 10 à 20 m de large, enherbée et plantée, le long des crastes, la reconstitution de la trame verte à travers la réalisation de bandes paysagères (coupe 3) et des plantations le long des voies nouvelles à créer.

Les grands ensembles paysagers naturels (boisements, cours d'eau et milieux associés) sont préservés par le **maintien et la création de zones N et Nli** ;

Le règlement du PLU intègrent notamment pour les zones U et AU des **règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage** :

- Respect d'une emprise au sol maximum;
- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur.
- Maintien d'espace en pleine terre
- Réalisation d'espaces verts collectifs au sein des opérations d'aménagement.

### *V.6.1.3 Mesures de recommandations indépendantes du PLU*

Bien que ces zones aient pour vocation à être fondamentalement modifiées, des aménagements paysagers peuvent être recommandées lors de l'urbanisation de ces zones afin de limiter les incidences. A ce titre, un certain nombre de recommandations peut être fait :

- Reconstituer le couvert végétal initial du site ;
- Conserver des espaces boisés et haies arbustives ;
- Tenir compte de la topographie du site pour le positionnement des bâtiments.

### *V.6.1.4 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur le paysage*

A l'échelle de la commune, l'incidence de la révision du PLU sur le paysage est **faible**.

# V-7 INDICATEURS DE SUIVI

## *V-7.1 INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS*

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*
*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

Afin de préparer ce bilan en matière d'habitat et de logement, et plus largement de l'ensemble du PLU, un certain nombre d'indicateurs de suivi ont été mis en place. En fonction des besoins, d'autres indicateurs non indiqués dans le tableau ci-après pourront être utilisés, et ce afin de réaliser un bilan plus précis en fonction des données alors disponibles.

| THEMATIQUES | INDICATEURS | SOURCE |
|---|---|---|
| **Dynamique globale** | **Indicateur 1 :**<br>Dynamique démographique | INSEE |
| | **Indicateur 2 :**<br>Dynamique de construction | Nombre de permis de construire (source SITADEL et commune du Teich) |
| | **Indicateur 3 :**<br>Cohérence entre perspective démographique envisagée et capacité d'accueil du PLU (dimensionnement des zones AUh entre autre) | PLU |
| **Typologie et nature des nouveaux logements** | **Indicateur 4 :**<br>Part de l'individuel et du collectif<br>**Indicateur 5 :**<br>Part de l'accession libre, accession aidée, locatif social<br>**Indicateur 6 :**<br>Part de la construction neuve et du renouvellement urbain (réhabilitation, changement de destination) | Nature des permis de construire (source SITADEL et commune du Teich) |
| **Forme urbaine** | **Indicateur 7 :**<br>Cohérence entre développement urbain réalisé et les Orientations d'Aménagement et de programmation proposées dans le PLU. | Commune du Teich |
| | **Indicateur 8 :**<br>Objectif de densité (logements par hectare) | Service instructeur |
| **Qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures** | **Indicateur 9:**<br>Analyse de l'adaptation des réseaux (voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, desserte incendie) aux projets réalisés sur la période de bilan.<br>**Indicateur 10 :**<br>Evolution des emplacements réservés (ont-ils été réalisés ?) permettant de satisfaire aux besoins en logements initialement évalués. | Commune du Teich et SIBA<br>Commune du Teich |

## *V-7.2 INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CONSOMMATION DES ESPACES*

Ces indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

| Thématique | Impact suivi | Indicateur | fréquence | Unité de mesure | Source | Valeur de référence |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Milieux naturels** | Efficacité de la protection des espaces naturels à enjeu | **Indicateur 11 :**<br>Maintien des espaces naturels | Durée du PLU | ha | Cartographie du PLU | Etat initial du PLU |
| | Efficacité de la protection des continuités | **Indicateur 12 :**<br>Conservation des continuités | Durée du PLU | Présence de continuités : linéaires non interrompues | Cartographie du PLU | Etat initial du PLU |
| **Forêt** | Efficacité de la préservation des espaces forestier | **Indicateur 13 :**<br>Evolution des superficies boisées | Durée du PLU | ha | CRPF + Inventaire National de la forêt | Etat initial du PLU |
| **Ressource en eau** | Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau | **Indicateur 14 :**<br>Etat de la qualité écologique et chimique des masses d'eau | Tous les 9 ans | Classe de qualité pour les paramètres physico-chimiques, biologiques et chimiques | Agence de l'Eau Adour-Garonne | Données de l'état initial |
| | Développement du réseau collectif d'assainissement | **Indicateur 15 :**<br>Nombre d'habitants et d'abonnés raccordés au réseau collectif | Tous les 9 ans | nb | SIBA | Donnée de l'état initial |
| | | **Indicateur 16 :**<br>Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées | Tous les 9 ans | mètre linéaire | SIBA | Donnée de l'état initial |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ressource en eau** | Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter | **Indicateur 17 :** Conformité des stations d'épuration | Tous les 9 ans | Oui ou non | Police de l'eau SIBA | Donnée de l'état initial |
| | Préservation de la ressource naturelle en eau | **Indicateur 18 :** Rendement du réseau de distribution d'eau potable | Tous les 9 ans | % | SIBA | Donnée de l'état initial |
| **Energie/ déplacement** | Développement des déplacements doux | **Indicateur 19 :** Linéaire de liaisons douces aménagées | Durée du PLU | mètre linéaire | Commune du Teich | Etat actuel : point zéro |
| **Paysage** | Efficacité des protections paysagères : EBC, L.151-19 | **Indicateur 20 :** Présence de haies recensées | Durée du PLU | mètre linéaire | Cartographie du PLU | Etat initial du PLU |

# VI. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET METHODE D'ÉVALUATION

# VI-1 RESUME NON TECHNIQUE

## VI-1.1 PARTIE I : DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

### LE CONTEXTE

Commune située sur le delta de la Leyre, à environ soixante kilomètres du centre de Bordeaux, Le Teich fait partie du pays de Buch.

La commune du Teich est membre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG), du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon et du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre (SYBARVAL). La commune du Teich est donc à ce titre concernée d'une part par la Charte du PNRLG et d'autre part par un Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation.

La commune du Teich, est située au Sud-Est du Bassin d'Arcachon. La commune est reliée à Bordeaux par l'autoroute A 660.

La RD 650 assure, quant à elle, un rôle de liaison inter-urbaine entre les communes du Sud-Bassin (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras, Le Teich).

S'étendant sur un vaste territoire de 8 707 ha dont 86 %[1] est couvert de forêt, l'enveloppe urbaine de la commune du Teich (à l'exception de la zone d'activités économiques de Sylvabelle et du village de Balanos) est circonscrite par l'A660 au Sud et par le Bassin d'Arcachon et les prairies bocagères au Nord.

En plus d'une bonne desserte en matière d'infrastructures routières, la commune bénéficie d'une gare TER avec une présence commerciale située sur la ligne Bordeaux-Arcachon. La présence de cette gare contribue à attractivité résidentielle forte de la commune.
Notons enfin que les bus du réseau Baïa desservent la commune :

- Ligne de maillage : Ligne 6 : Gare de Gujan-Mestras < Gare du Teich > Pôle de Santé
- Ligne de proximité : Ligne 10 : Gare de Gujan-Mestras <> Gare du Teich <> Lamothe <> Balanos
- Lignes expresses : Ligne 100 : Gare du Teich <> Gare d'Arcachon (sauf juillet et Août)
  Ligne 102 : Port du Teich <> plage de la Salie (été)

### PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Avec 8 205 habitants en 2018, la commune du Teich correspond à la 9ème commune la plus peuplée de l'aire d'étude. Cependant, avec un taux de croissance annuel moyen de +3,2%/an entre 1968 et 2018, la commune du Teich est la 3ème commune du territoire du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre où la croissance démographique a été la plus rapide.

Le rythme moyen de la croissance démographique observé sur la commune du Teich est globalement plus élevé que celui qui caractérise l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

En effet, la commune du Teich a connu une période de croissance démographique particulièrement soutenue entre 1968 et 1975 (+3,8%/an) puis entre 1975 et 1982 alors que l'ensemble du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre bénéficiait d'une croissance démographique plutôt maîtrisée (respectivement +0,5%/an et +1,7%/an).

Durant cette période des années 1960 et 1970, le rythme d'évolution démographique du Teich a progressé de +4,1%/an permettant à la commune d'obtenir un niveau de population de près de 3 000 habitants au début des années 1980.

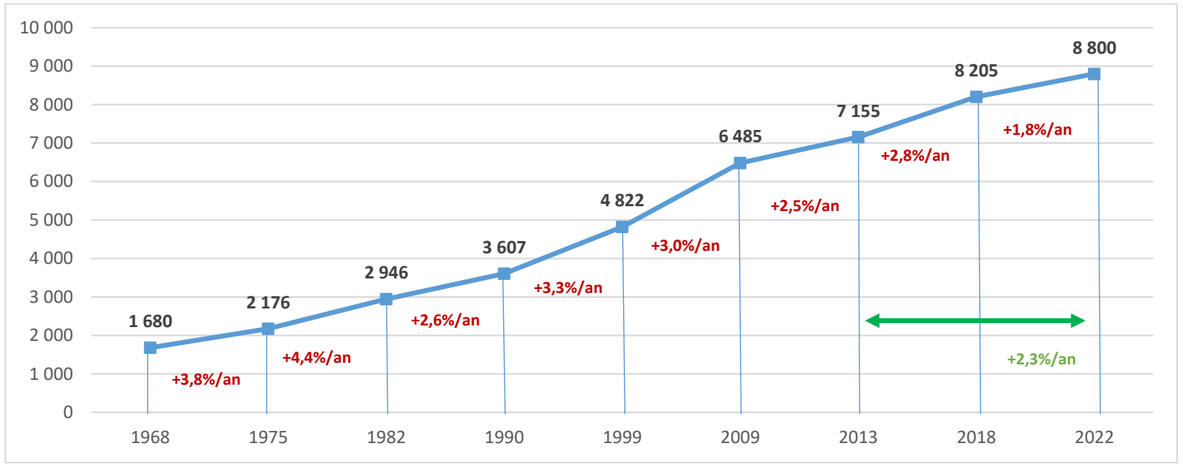
Entre 1982 et 1990, le rythme de croissance démographique observé sur la commune du Teich retrouve un niveau comparable à celui de l'ensemble de l'aire d'étude, à savoir +2,6%/an pour Le Teich contre +1,8%/an pour l'ensemble du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Cependant, à partir de 1990, la croissance démographique observée sur la commune du Teich s'est à nouveau fortement accélérée (+3,3%/an entre 1990 et 1999 ; +3,0%/an entre 1999 et 2009 et +2,5%/an entre 2009 et 2013) alors que celle de l'ensemble du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été plus modérée (+1,9%/an entre 1990 et 1999 ; +2,0%/an entre 1999 et 2009 et +1,7%/an entre 2009 et 2013).

Cette accélération du rythme de croissance démographique sur la commune du Teich traduisait les possibilités de développement urbain offertes par l'ancien POS et qui a permis à la commune d'accueillir de nombreux habitants. En effet, ces possibilités de développement urbain ont permis une hausse du solde migratoire sans pour autant atteindre celle des années 1960 et 1970 *(cf. p.13)*.

Aujourd'hui, la population communale peut être estimée à 8 800 habitants (base dernier recensement INSEE 2018 complété par l'actualisation des nouvelles constructions habitées depuis 4 ans) ; soit une croissance démographique annuelle moyenne de 2,3%/an depuis 2013.

***Evolution de la population du Teich entre 1968 et 2022*** [2]




*Source : INSEE, RGP 2018, estimation mairie*

[1] Source : SIGORE Nouvelle Aquitaine – Portail cartographique de l'environnement
[2] Estimation mairie

### *PROFIL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE*

La commune du Teich correspond à un territoire assez actif mais qui parvient difficilement à maintenir ses actifs.

La commune du Teich a en effet connu une augmentation de sa population active. Celle-ci est passée de 2 896 actifs en 2006 à 4 078 actifs en 2018. A l'image de la situation communautaire, le taux d'activité a largement augmenté, passant de 74% à 79%.

Aujourd'hui, Le Teich dispose d'un taux d'activité comparable à la plupart des communes de la COBAS. Cette hausse du taux d'activité signifie par conséquent que l'augmentation des actifs a été plus importante que l'augmentation générale de la population communale et que, à l'instar de la COBAS, l'augmentation de la population du Teich s'est effectuée largement en faveur des actifs plutôt qu'en faveur des inactifs.

Même si plus de 60% des actifs du territoire quittent leur commune pour aller travailler on peut constater que le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre se structure autour :

- de trois centralités économiques : La Teste de Buch, Arcachon et Gujan-Mestras qui offrent à elles seules 48% des emplois du territoire ;
- quatre polarités secondaires : Biganos, Andernos, Lège-Cap-Ferret et Le Barp qui offrent chacune entre 6 et 9 % des emplois du territoire ;
- des autres communes qui offrent chacune moins de 5 % des emplois existants sur le territoire.

La proximité avec d'autres pôles d'activité économiques majeurs (agglomération bordelaise majoritairement…) et les bonnes conditions d'accessibilité vers ces derniers confère à la commune du Teich une certaine dépendance économique.

Ainsi, afin de limiter, autant que possible, le syndrome de dépendance économique, et rapprocher au maximum le lieu de résidence du lieu de travail, la commune souhaite, dans la cadre de la révision du PLU, poursuivre le développement de son parc d'activités économique Technoparc.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire, la COBAS a décidé d'engager un projet économique, urbain et paysager du site d'entrée principale de l'agglomération teichoise, en bordure de l'échangeur autoroutier.

Ce projet de dimension intercommunale vise à constituer le parc d'activité tertiaire et technologique emblématique de la communauté d'agglomération. Il s'inscrit à la fois dans la dynamique ouverte par le grand projet de la Route des lasers et dans la stratégie d'aménagement durable définie par le projet de territoire de la COBAS.

Sur un espace de 23 hectares, il est envisagé un programme global de constructions de 88 000 m² de surfaces de plancher reprenant en compte les impératifs de développement durable : de l'orientation des bâtiments à leur isolation en passant par l'utilisation de matériaux naturels, tout a été pensé dans une logique de protection de l'environnement.

Une première tranche a été réalisée et comprend un centre d'affaires de 1 000 m² modulables, une brasserie panoramique de 80 couverts et un hôtel de 49 chambres basé sur le concept des résidences de tourisme « all suites home ».

Une deuxième tranche qui est commercialisée est venue compléter cet aménagement et très prochainement une troisième tranche sera engagée. C'est la raison pour laquelle une extension de 20 ha a été prévue dans le cadre du PLU

Outre l'extension possible de la zone actuelle, et face à la pénurie de terrains à vocation d'activités économiques sur le Sud Bassin, il y a lieu de prévoir une réserve foncière de l'autre côté de la RD 650E1 afin de pouvoir répondre aux besoins à long terme. C'est pourquoi, une réserve foncière de 28 ha a également été maintenue dans le cadre de la révision du PLU.

Un autre secteur constitue un potentiel de développement économique important pour la commune : le tourisme.

En effet, la commune du Teich dispose de nombreux sites d'attractivité touristique liées à la découverte de l'environnement (Réserve Ornithologique, Maison de la Nature, Relais Nature du Delta, bases de canoës…). Par ailleurs, les aménagements réalisés en faveur des modes de déplacements doux permettent à la commune d'attirer de nombreux touristes souhaitant pratiquer la randonnée pédestre ou le vélo.

Ainsi, de par sa vocation liée au tourisme nature, Le Teich présente une réelle complémentarité par rapport à l'offre balnéaire des communes du Bassin d'Arcachon.

Dès lors, la commune du Teich souhaite poursuivre sa politique de développement en faveur du tourisme durable à travers la réalisation de projets qui permettent d'une part de développer une offre d'accueil diversifiée et d'autre part d'allonger la saison touristique grâce à l'écotourisme.

Ainsi, la création d'une résidence de tourisme rue du Port pourra répondre à cet objectif.

### *EQUIPEMENTS PUBLICS*

Bien que la commune se situe à proximité de la métropole bordelaise (environ 60km du centre de Bordeaux), elle dispose d'une gamme diversifiée en équipements et services publics (administratifs, sociaux, scolaires, sports et loisirs).

La commune du Teich s 'est toujours efforcée de développer une offre élargie à disposition de la population ; la commune bénéficie d'une desserte en eau potable (AEP) et une protection contre les incendies satisfaisante et un réseau d'assainissement collectif qui couvre 99%des logements.

### *HABITAT ET CONSOMMATION FONCIERE*

Le profil du parc de logements de la commune du Teich revêt un caractère résidentiel affirmé. En effet, en 2018, 86% des logements de la commune concernaient des résidences principales. Ce taux est largement supérieur à la moyenne communautaire (67%).

En ce qui concerne les résidences secondaires, celles-ci sont assez peu représentées sur la commune (249 résidences secondaires soit 6% du parc) même si leur nombre a été en augmentation constante jusqu'en 2013. En effet, la réalisation de l'opération « Les rives marines » en 2007 a eu pour conséquence d'augmenter l'offre d'hébergement touristique jusqu'en 2013.

Le taux de vacance observé sur la commune du Teich est quant à lui passé de 3% en 1999 à 8% en 2018. Cependant, la vacance structurelle (> à 1 an) est relativement faible puisque qu'elle ne représente que 27% de la vacance totale.

Avec moins de 350 logements vacants sur les 4 200 logements que compte Le Teich, les potentialités d'accueil de nouveaux habitants grâce à la remise sur le marché immobilier de ces logements s'avèrent assez limitées, car l'état de ces constructions est souvent fortement dégradé.

La commune du Teich est marquée par une forte représentativité de l'habitat individuel. En 2018, l'habitat individuel représentait 72 % du total des logements pour 28% pour l'habitat collectif. Néanmoins, depuis 2017, la commune du Teich connaît une augmentation de la production de logements collectifs de l'ordre de 520 logements.

D'une manière générale, la part de logements collectifs dans le parc de logement s'est accrue.

En ce qui concerne la taille des logements, la commune du Teich se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En effet, en 2018, on dénombrait 65 % de logements de 4 pièces et plus. En revanche, les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient seulement 12% du parc.

La commune du Teich est, au même titre que la plupart des communes situées sur le Bassin d'Arcachon, sous pression immobilière. Elle est donc caractérisée par un parc de logements relativement récent. En effet, 5 % des résidences principales ont été construites avant 1946 pour 61 % depuis 1990.

Le parc locatif social de la commune du Teich peut être estimé à 724 logements en 2018, soit 18% des résidences principales du territoire communal.

Par ailleurs, il existe 4 projets intégrant un programme de logements sociaux (en cours d'instruction ou accordés). 108 logements sociaux doivent ainsi être construits dans les 24 prochains mois.

La commune du Teich est la commune qui comptabilise actuellement la plus grande part de logements sociaux sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon.

Le mode d'urbanisation qui s'est opéré sur la commune du Teich a généré depuis 2001 une urbanisation principalement pavillonnaire et pour lequel les constructions sont essentiellement implantées sur des parcelles dont la taille varie, en moyenne, entre 600 et 700m².

Néanmoins, depuis 2017, la commune du Teich connaît une augmentation de la production de logements collectifs de l'ordre de 520 logements.

Ainsi, entre 2011 et 2012, 1 592 logements ont été réalisés sur la commune, ce qui a généré 56 ha de consommation foncière.

Cela représente une consommation nette moyenne de 28 logements/ha.

## *VI-1.2 PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

L'état initial de l'environnement précise les enjeux environnementaux du territoire, par grandes thématiques :

### *MILIEU PHYSIQUE*

La topographie peu marquée sur la commune conduit à conclure à un enjeu faible en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; Néanmoins, une attention particulière devra être portée à la capacité de drainage des sols (fossés, noues, ...) et la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques.

La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol; si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il constitue un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.

Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétention/relargage différé des eaux pluviales.

La commune du Teich, s'inscrit dans le bassin-versant du Bassin d'Arcachon classé en réservoir biologique, axe à grand migrateur, classements SDAGE qui attestent de la grande valeur de ce milieu aquatique sous forte influence des activités qui s'opèrent en amont.

Le réseau hydrographique du Teich est constitué principalement par le cours d'eau de la Leyre qui s'écoule du Sud vers le Nord dans la partie Est de la commune, avant de former un delta et de se jeter dans le Bassin d'Arcachon. La vallée de la Leyre structure profondément le paysage avec sa forêt-galerie constituée de feuillus. En revanche, le réseau hydrographique est discret. Il n'en joue pas moins un rôle primordial puisque c'est par cette fine trame de fossés, crastes, canaux, berles et autres exutoires que les nutriants et polluants, issus du bassin versant, sont introduits dans le Bassin d'Arcachon.

Le réseau hydrographique secondaire est constitué par un quadrillage de crastes ou de fossés destinés au drainage de la forêt landaise.

Certaines zones de développement du PLU (Pins de Camps-Cantelaude / Moulin de Camps / Caplande-Chicoy Jean) présentent un enjeu particulier compte tenu de leur proximité avec le réseau hydrographique.

### *PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET TRAME VERTE ET BLEUE*

La commune du Teich fait l'objet de multiples périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu en la matière, la disposition majeure relevant de 3 périmètres Natura 2000 :

**2 Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitat)**

- FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,
- FR7200721 « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre »,

**1 Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux**)

- FR7212018 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,

Les zones de développement préfigurées dans le PLU actuellement opposable mis en révision sont majoritairement occupées par des habitats naturels de type boisements mixtes ou prairies mésophile dont la sensibilité environnementale peut être qualifiée de moyenne.

Concernant la Trame Verte et Bleue (TVB) la commune du Teich est caractérisée par la présence d'espaces forestiers où la participation des milieux remarquables (inventoriés et protégés) est potentiellement forte ainsi que celle des milieux ordinaires. Les zones de sylviculture constituent une partie importante du territoire ce qui donne lieu à des enjeux spécifiques à identifier et à caractériser localement.

L'analyse des espaces naturels et remarquables du territoire, de l'occupation du sol, des différents documents proposants une étude de la Trame Verte et Bleue communale, ont permis une première analyse de continuités écologiques à l'échelle locale :

- Repère des éléments et des espaces participant à la trame écologique
- Repère des éléments pouvant créer des ruptures dans les continuités

Les cartographies effectuées dans le diagnostic présentent une proposition de Trame Verte et Bleue à deux échelles :

- A l'échelle du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre. Cette cartographie prend en compte les espaces naturels qui ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement du SCOT en cours d'élaboration.

- A l'échelle communale. Cette cartographie prend en compte les éléments identifiés dans le cadre du guide pratique à l'usage des collectivités du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne pour la mise en place de la Trame Verte et Bleue.

### *RESSOURCES NATURELLES*

La ressource en Eau sur Le Teich, ne présente pas de problème de pénurie, bénéficie de bonnes conditions de protection et répond quantitativement de façon satisfaisante aux besoins actuels et futurs au regard de la capacité d'alimentation des forages de Caplande; les zones de développement, du fait de leur localisation géographique au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg, bénéficient de bonnes conditions de desserte par le réseau public d'eau potable.

Compte tenu de l'éloignement des espaces agricoles des zones de développement urbain, la révision du PLU ne revêt aucun enjeu de consommation de la ressource « sol agricole ».

Les espaces forestiers dominent le territoire avec un taux de boisement de 86 % et constituent une part notable de l'économie locale au regard du poids de l'industrie forestière et ses nouvelles filières bois/énergie ; la majorité des zones projetées dans le cadre de la révision du PLU mis en révision est concernée par une occupation forestière.

### *POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITES DES MILIEUX*

L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune est bon. Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune. Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ses objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

La Commune du Teich bénéficie de conditions favorables à la maitrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et à l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau d'assainissement collectif de la quasi totalité de l'enveloppe bâtie et des futures zones AU ;

Toutefois la maitrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une insuffisance du réseau de drainage, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile est autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

Une seule source de bruit potentiellement incommodant pour l'habitat est recensée sur la commune, les RD 650 / RD 650E1 / RD 260 qui structurent et traversent le bourg de part en part.

### *RISQUES MAJEURS*

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune du Teich relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à l'aléa feu de forêt qui constitue un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation, mais qui peuvent être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain et à l'inondation par remontée de nappe ou par submersion marine. A ce titre un Plan de Prévention des Risques (PPRSM) a été approuvé par arrêté prefectoral le 19 avril 2019.

### *CADRE DE VIE ET PATRIMOINE*

Deux sites inscrits sont recensés sur le territoire communal :

- **Le Site Inscrit « Val de Leyre » (Arrêté du 22/06/1973) N°SIN0000203**
- **Le Site Inscrit « Château de Ruat, par cet dépendances » (Arrêté du 01/06/1943) N°SIN0000202**

Par ailleurs, Le Teich possède un patrimoine représentatif de l'architecture éclectique de la fin du XIXème siècle et du début de XXème qu'il convient de prendre en compte.

La commune recèle 19 sites archéologiques sensibles.

1. **Marais du Braouil :**
   Tumulus – Indéterminée ; nécropole – Age du Fer
2. **Voie :**
   Voie - Gallo-romaine
3. **Le Pujeaulet, Pujeau des Anglais :**
   Mottes - Moyen Age
4. **Pouliche :**
   Mobilier - Gallo-romain
5. **Piriac :**
   Mobilier - Gallo-romain
6. **Saint-André :**
   Eglise (ancienne), cimetière – Moyen Age
7. **Château de Ruat :**
   Château (ancien) - Moderne
8. **Lamothe :**
   Vestiges - Gallo-romain
9. **Forêt de Nezer 1 :**
   Tumulus – Indéterminée
10. **Forêt de Nezer 2 :**
    Tumulus ? – Indéterminée
11. **Forêt de Nezer 3 :**
    Tumulus ? – Indéterminée
12. **Forêt de Nezer 4 :**
    Tumulus ? – Indéterminée
13. **Lescarret 1 :**
    Enceinte – Indéterminée
14. **La Prison :**
    Tumulus ? – Indéterminée
15. **Le Trente et Un :**
    Tumulus ? – Indéterminée
16. **Grange Neuve :**
    Tumulus ? – Indéterminée
17. **Lescarret 2 :**
    Enceinte – Indéterminée
18. **Le Vingt-Huit :**
    Tumulus ? – Indéterminée
19. **Malakoff Sud :**
    Tumulus ? – Indéterminée

## *PARTIE III : ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU*

### *ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES*

Sur la base de l'identification des enjeux environnementaux lors de l'état initial de l'environnement, des orientations structurantes en matière d'environnement pour la commune ont été déterminées traduisant et intégrant ces enjeux. Ces orientations inscrites au sein du PADD ont ensuite été traduites au sein du zonage et du règlement.

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de la Leyre et ses tributaires : Natura 2000, Zones humides du SAGE, classement du SDAGE Adour Garonne (cours d'eau en bon état écologique, réservoir biologique, axe à grands migrateurs..)** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques »* | <u>Evitement</u> des incidences directes :<br><br>- sur les sites Natura 2000 *« Bassin d'Arcachon et Cap Ferret », « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre » et « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin »,*<br><br>- sur les zones humides des SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Etangs littoraux Born et Buch **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides<br><br><u>Evitement</u> du cours d'eau de la Leyre classé en « bon état écologique » ; « axe grands migrateurs » et en « réservoir biologique » par le SDAGE AG | Les emprises Natura 2000 ont été classées en **secteur Nli** correspondant *« aux espaces remarquables et caractéristiques délimités au titre de la loi **Littoral** à préserver strictement »*<br><br>➔ **100% des surfaces concernées sont couvertes par le zonage Nli** | *La constructibilité dans le secteur Nli est limitée de façon stricte.*<br>*Seuls sont autorisés :*<br>*- La réalisation de travaux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.*<br>*- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité*<br>*- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces*<br>*- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités, pastorales et forestières,*<br>*- Dans les zones de pêche, de cultures marines et lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones.* | • Affirmer la vocation essentiellement naturelle de ces sites<br><br>• Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire<br><br>• Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ce site<br><br>• Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles<br><br>• Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides |

| rientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>« *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques* » | <u>Réduction</u> de la consommation d'espaces naturels et sylvicoles<br><br><u>Evitement</u> des secteurs constitutifs des continuités Nord/sud entre les 2 réservoirs de biodiversité que le delta de la Leyre et le Massif des Landes de Gascogne<br><br><u>Evitement</u> des éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du bourg | Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, zones humides du SAGE, .. sont classés en secteur Nzh, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures, à préserver au sein des espaces urbanisés.<br><br>La matrice forestière, qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée en zone N. | La constructibilité dans le secteur Nzh est également limitée :<br><br>« aux occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels sensibles »<br><br>« aux infrastructures liées aux déplacements doux (chemins de randonnée, pistes cyclables, passerelle, ...) et aux constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à la gestion des eaux pluviales à condition de ne pas porter atteinte au site.<br><br>« aux constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, etc ...) à condition de ne pas porter atteinte au site »<br><br>La constructibilité dans la zone N est limitée à<br>1/ la fonctionnalité sylvicole du massif forestier (constructions nécessaires à l'exploitation forestière) ;<br><br>2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée/annexes ; | Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du massif et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation<br><br>Prendre en compte le rôle de l'activité sylvicole participant à la richesse écologique du massif boisé<br>Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif : (forêt galerie et zones humides associées) |

## ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 concernant les masses d'eau du territoire** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br>*« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :*<br>*- en eau (en orientant le développement urbain sur les secteurs raccordables à l'Assainissement Collectif /en veillant à la bonne qualité des rejets des eaux pluviales lors des aménagements urbains) »* | <u>Eviter</u> de générer de nouveaux rejets issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif<br><br><u>Réduire</u> les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation. | Toutes les zones de développement se situent dans la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA en cours de réalisation. | Le raccordement au réseau d'*assainissement collectif* en zone U et AU est obligatoire :<br><br>Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées. | Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques. |
| **Enjeu Prendre en compte les périmètres de protection de captage AEP** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :*<br>*- en eau (en veillant à la bonne qualité des rejets des eaux pluviales lors des aménagements urbains) »* | <u>Eviter</u> la constructibilité aux abords du périmètre de protection des captages de Caplande<br><br><u>Réduire :</u> Limiter les risques de pollution de la Leyre et du réseau de crastes et de fossés. | | Le raccordement au réseau d'assainissement collectif en zone U et AU est obligatoire :<br>Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées. | Ne pas exposer l'environnement proche des captages à des pollutions susceptibles de dégrader la qualité des eaux. |

## ENJEUX LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu de préservation de la matrice forestière et du caractère « d'archipel » de l'agglomération** | | | | |
| **Principe de développement et de renouvellement urbains :**<br><br>*« Privilégier un développement urbain en épaisseur et une certaine « compacité » des formes urbaines »*<br><br>*« Conserver au sein des zones de développement des espaces boisés de respiration, et contribuer à la préservation de la Trame verte »*<br><br>**Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Respect de la charpente paysagère en archipel liée au réseau hydrographique et à la matrice forestière »* | <u>Compenser :</u> la perte de couvert boisé induit par l'urbanisation, par des mesures d'accompagnement paysagers (dans les OAP).<br><br><u>Eviter</u> l'étalement urbain le long des voies existantes et privilégier pour les zones de développement urbain stratégiques un mode d'urbanisation en épaisseur à la faveur d'un schéma d'organisation d'ensemble établi à partir d'un réseau de voies nouvelles hiérarchisé. | Reclassement en espace naturel forestier (zone N/Nzh) certains espaces classés constructibles au PLU 2006 (zones de Houdin, Payon, la grande craste).<br><br>Ce reclassement vise à préserver la qualité paysagère et urbaine en entrée de ville, marquer des limites claires à l'enveloppe urbaine et limiter l'étirement urbain en bord de route.<br><br>En zones AU, création de bandes paysagères le long des voies afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, et en limite des zones déjà bâties. | En zone AU :<br><br>- la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 2), rappelé à l'article 2.6.<br><br>- un ratio de 20 % d'espace vert et un coefficient de pleine terre de 75 % sont exigés à l'article 2.6. | Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire. |
| **Enjeu de protection du patrimoine** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« Affirmer le caractère de ville-nature du Teich »* | <u>Eviter</u> la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux | Repérage des éléments bâtis et végétaux au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage. | Articles UC 2-5-12 et UC 2-6-1 : rappel de l'obligation de protection et de mise en valeur des constructions repérées au titre de la loi paysage sur le plan de zonage. | Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire. |

## ENJEUX LIES AUX RISQUES NATURELS

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| **Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de forêt** | | | | |
| **Principe de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances :**<br><br>*« prise en compte des risques naturels, notamment l'aléa feu de forêt»* | <u>Eviter :</u> le développement de nouvelles habitations en dehors des enveloppes urbaines existantes dans les zones de quartier excentrées (Lamothe et Balanos) | A l'exception des 2 quartiers de Lamothe et Balanos correctement défendus d'un point de vue de l'incendie, pas de nouvelles zones de développement de l'habitat en dehors de l'enveloppe agglomérée, pourvue en équipements de lutte contre l'incendie.<br><br>Réduction des zones de développement prévues par le PLU 2006 situées dans le prolongement de l'enveloppe agglomérée (zones 2AU de Payon et Houdin, zone 3AU de la grande craste). | En zone N<br>*« Article 2-6-2 : Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillement aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. »* | Ne pas exposer de nouvelles populations et biens du risque feux de forêt |
| **Enjeu de gestion hydraulique** | | | | |
| ***« Prise en compte des risques naturels, notamment :***<br><br>*- De Remontée de nappe phréatique*<br><br>*- De submersion par les eaux par une gestion « douce » des eaux pluviales de ruissellement en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en développant les fossés et limitant le débit de fuite, limitant l'imperméabilisation des sols..* | <u>Eviter :</u> maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique<br><br><u>Compenser</u> l'urbanisation projetée par les dispositions suivantes :<br>- la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues,<br>- Les constructions nouvelles dans les zones AU sont autorisées à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. | Les espaces identifiés dans le zonage d'assainissement pluvial comme revêtant un enjeu de régulation des eaux pluviales, font l'objet d'ER afin que la collectivité les acquiert pour y préserver cette fonctionnalité régulatrice. | Limiter l'imperméabilisation des sols par une emprise au sol des constructions fixées entre 25% et 50 % en zone UC et à 25% en zone AUh1.<br><br>Maintien d'un coefficient de pleine terre de 75% en zone UCp et AUh1.<br><br>En zones AU :<br>Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3-2-7)<br>Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3-2-8). | Ne pas aggraver le risque inondation<br><br>Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation par ruissellement ou submersion<br><br>Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties. |

| Orientations du PADD | Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale | Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou dans les OAP | Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme) | effets souhaités |
|---|---|---|---|---|
| | Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie. | | | |

### *ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE DU PLU : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES*

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, prendre en compte ou en considération différents documents d'urbanisme, plans ou programmes.

Les plans, schémas et programmes analysés au regard du PLU sont les suivants :

- La charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Le Plan départemental de gestion des déchets de chantier du BTP
- Le Schéma Départemental des Carrières
- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- Le SDAGE Adour Garonne 2022/2027 ;
- Les SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Etangs littoraux Born et Buch »
- Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de Leyre (en cours d'élaboration)
- Plan Climat-Energie territorial (PCAET) du Sybarval
- Schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDT)
- Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE)

**Les orientations du PLU prennent en compte et sont compatibles avec l'ensemble de ces plans, schémas et programmes.**

## VI-1.3 PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES

### LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

⇨ **Des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages**

- Promouvoir une organisation spatiale en relation avec le territoire, à l'appui de la trame verte et bleue,
- Préserver les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue et sa restauration, les espaces naturels majeurs, et les espaces de « Nature ordinaire »
- Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine, à travers la préservation de l'ambiance forestière, la préservation d'éléments de paysage,
- Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines

⇨ **Des principes de renouvellement et développement urbains**

- Décliner un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine clairement identifiée, donnant la priorité au confortement du bourg, à la maîtrise de la densité urbaine dans les secteurs d'habitat pavillonnaire
- Maintenir le développement de l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement d'espaces situés à l'intérieur ou en continuité de l'agglomération et des villages de Lamothe et balanos définie au titre de la loi Littoral, parallèlement à une maitrise de tout autre développement urbain sur le reste du territoire ;
- Diversifier l'offre en hébergement touristique de manière à créer une offre complémentaire à celle qui existe actuellement et allonger la fréquentation au-delà de la saison estivale.
- Valoriser la position du Teich sur le plan économique en confortant l'offre en commerces et services de centre-bourg et en permettant l'extension du parc d'activités économiques de Technoparc.

⇨ **Des principes de fonctionnement et de déplacement urbains**

- Poursuivre la politique engagée en faveur des mobilités durables et apaisées à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services.

### LE DIMENSIONNEMENT DU PROJET DE PLU A L'ECHEANCE 2032

- Objectifs démographiques : +1 660 habitants sur la base d'un retour à TCAM1 de 1,75 %/an
- Besoins en logements pour répondre à ces perspectives : + 1 700 logements dont 400 logements sociaux et 85 résidences secondaires
- Besoins fonciers pour répondre aux besoins en logements : 43 ha sur la base d'une densité moyenne de 35 logements/ha et de 10% de logements issus de la mobilisation des constructions existantes

### LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

La capacité d'accueil du projet de PLU révisé se répartit de la manière suivante :

**Synthèse de la capacité d'accueil « Habitat »**

| | capacité d'accueil Habitat | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | superficie (ha) | | | densité logts/ha | Estimation nombre de logements |
| | *Potentiel de densification* | *Consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers* | TOTALE | | |
| **UCca/ UCca#** | 3,6 | 0,8 | **4,4** | **70** | **308** |
| **UCeca** | 0,3 | 0 | **0,3** | **50** | **15** |
| **UCp** | 12,9 | 2,5 | **15,4** | **40** | **610** |
| ***sous-total*** | **16,8** | **3,3** | **20,1** | **-** | **933** |
| **UH** | 2,6 | 0 | **2,6** | **20** | **52** |
| ***sous-total*** | **2,6** | **0** | **2,6** | **-** | **52** |
| **AUh1** | 1,7 | 11,6 | **13,3** | **25** | **332** |
| **AUh1eco** | 0 | 7 | **7** | **25** | **175** |
| ***sous-total*** | **1,7** | **18,6** | **20,3** | **-** | **507** |
| **TOTAL** | **21,1** | **21,9** | **43** | **35** | **1 500** |

[1] Taux d'Accroissement Moyen Annuel

En matière d'objectifs de production de logements sociaux, il convient de préciser qu'actuellement, la commune dispose de 724 logements locatifs sociaux sur son territoire (soit un taux de 18,19 %).

Par ailleurs, il existe 4 projets intégrant un programme de logements sociaux (en cours d'instruction ou accordés). 108 logements sociaux doivent ainsi être construits dans les 24 prochains mois.

La commune du Teich est la commune qui comptabilise actuellement la plus grande part de logements sociaux sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon.

Pour répondre à l'enjeu de mixité sociale et aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la commune du Teich a pour objectif de produire un minimum de 25% de logements sociaux durant les dix prochaines années, soit 402 logements sociaux.

La réalisation de cet objectif pourra être phasé en deux temps :

- 271 logements locatifs sociaux durant les 6 prochaines années (2022-2027)
- 131 entre logements locatifs sociaux entre 2028 et 2032

Pour atteindre cet objectif, le projet de révision du PLU du Teich prévoit:

- D'imposer un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans les zones UCca, UCeca et AUh1eco
- D'imposer un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat de plus de 10 logements situés dans la zone UCp et AUh1.
- D'intégrer un minimum de 75 % de logements locatifs sociaux dans la zone AUec2
- De fixer une Servitude de Mixité Sociale sur 9 îlots situés en zones UCca et Ucp.

**Sur la base de la capacité d'accueil des zones UC et AU disponibles et des dispositions règlementaires définies dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont susceptibles de produire plus de 400 logements sociaux d'ici 2032.**

- → **35 % minimum des programmes des constructions de 10 logements et plus dans les secteurs UCca, UCeca et AUh1eco (soit un potentiel de 175 logements)**
- → **25 % minimum des programmes des constructions de 10 logements et plus dans les secteurs UCcp et AUh1 (soit un potentiel de 235 logements)**
- → **Plusieurs programmes de logements sociaux grâce à l'instauration de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) sur 9 îlots situés en zones UCca et Ucp.**

Notons par ailleurs que le règlement de la réserve foncière destinée aux équipements publics et aux logements sociaux (zone AUec2) prévoit un minimum de 75% de logements sociaux dans les futurs programmes de logements.

Par ailleurs, en vue de favoriser ce type d'opérations immobilières sur la commune, certaines dispositions réglementaires des zones UC, UH et AU permettent la création d'habitat de type collectif, maisons de ville, maisons en bande, ….

Enfin, au regard de l'augmentation importante de la valeur foncière sur la commune, une convention a été signée entre la commune et l'EPFNA pour déléguer le DPU sur un large périmètre correspondant à la zone UCca (75 ha)

Ainsi, grâce à ces dispositions, la commune pourrait être en mesure de **disposer ainsi 1 200 logements sociaux à cette échéance. La mise en œuvre de cette politique de renforcement de la mixité sociale sur la commune permettra par conséquent d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux.**

A terme, elle devrait donc disposer un taux de 25% de logements sociaux (1 200 logements sociaux pour un parc de logements projeté de 5 000 logements en 2032).



### *LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT D'URBANISME*

**Le zonage du PLU :** il reprend les grandes lignes du zonage du PLU mis en révision, avec les adaptations suivantes :

- La zone UC (zone Urbaine de Centralité) intègre les anciennes zones UA, UB, UC du PLU, intègre les tissus bâtis issus des lotissements initialement classé en zone 1AU en 2015, et introduit les adaptations suivantes :

  - La parcelle 340 située le long de l'Avenue de la Côte d'Argent est desormais intégrée à la zone UCca. Cette parcelle enherbée cernée par des haies champêtres peut être inclue dans l'enveloppe urbaine à urbaniser car elle permettre de constituer une limite cohérente pour l'entrée Ouest du centre-bourg. En matière d'accès, les constructions nouvelles pourront être desservies depuis la rue de Ruat.

  - Au Nord, la propriété bâtie située sur la parcelle n°444 le long de la rue du Port ainsi que le jardin et la dépendance qui luis sont associée a été intégrée au secteur UCca. A travers ce nouveau classement, il s'agit de prendre en compte la réalité physique des lieux en incluant cette propriété bâtie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

- la zone UH (zone correspondant aux quartiers de Balanos et de Lamothe et pouvant être considérés comme éléments constitutifs de l'agglomération au sens de la loi Littoral), se substitue à la zone UC de Lamothe et UD de Balanos du PLU mis en révision.
- La zones US (zone Urbaine Spécialisée) se décline en plusieurs secteurs :
  - un secteur USae correspondant aux sites d'activités économiques existants tels que Sylvabelle et Technoparc. La zone USae se substitue à la zone UY de Sylvabelle et à une partie de la zone 1AUY de Technoparc.
  - un secteur USc correspondant au camping Ker Helen et se substitue à la zone UK du PLU opposable. Seule les parcelles n°41 et 46 d'une superficie de 4 000m² sont ajoutées à la zone USc.
  - un secteur USsl dont le zonage reprend celui de la zone UE du PLU opposable qui correspond à la plaine des sports à l'intérieur de laquelle se sont implantées les activités sportives suivantes : stade, cours de tennis, salle de gymnastique, tir à l'arc… Notons toutefois qu'une zone humide protégée dans le SAGE Born et Buch a été exclue de la zone USsl et classée en zone Nzh afin d'être préservée.
  - Un secteur USht qui correspond aux secteurs qui accueillent ou sont destinés à accueillir à court terme des constructions à vocation d'hebergement touristique (résidences de tourisme). Plus précisement, il s'agit de la résidence des Rives Marines située rue du Port et d'un projet de réalisation d'un village de vacances de 250 logements dont les autorisations d'urbanisme sont en cours. Le secteur USht du projet de PLU reprend une partie de la zone UA ainsi que la zone 1AUp du PLU opposable.

- Les zones AU, destinées à l'urbanisation organisée dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble reprennent globalement les contours des zones AU du PLU existantes. Toutefois la zone 2AU de Payon est réduite et la zone 3AU est supprimée.

  Le PLU prévoit :

  - **un secteur AUh1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat. Il s'agit des secteurs de Guignols, Nodin, Le Bouscaut, Petioun, Boulange, Marot et Mouras.
  - **un secteur AUh1éco** correspondant aux terrains affectés à la réalisation d'un éco-quartier à Cantelaude
  - **un secteur AUh2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU. Il s'agit des secteurs de Pins de Camps, Moulin de Camps, Payon, Caplande/Chicoy Jean et Gallevent.
  - **un secteur AUae1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'activités économiques qui se situent en continuité de Technoparc.

- **un secteur AUae2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés aux activités économiques
  à long terme par le biais d'une modification du PLU.
- **un secteur AUec2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés aux équipements collectifs à long terme par le biais d'une modification du PLU.

- La zone A recouvre les espaces à forte valeur agronomique. La zone Agricole du PLU révisé reprend les grandes lignes de la zone A du PLU opposable avec les adaptations suivantes :

  - La parcelle 340 située le long de l'Avenue de la Côte d'Argent est desormais intégrée à la zone UCca. Cette parcelle enherbée cernée par des haies champêtres peut être inclue dans l'enveloppe urbaine à urbaniser car elle permettre de constituer une limite cohérente pour l'entrée Ouest du centre-bourg. En matière d'accès, les constructions nouvelles pourront être desservies depuis la rue de Ruat.

  - La zone Njf du PLU opposable située à l'Est de Balanos destinée à permettre la réalisation de jardins familiaux a été reclassée en zone A. En effet, le projet de jardins familiaux a été repositionné à proximité du lotissement du Burgat, sur une parcelle communale.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à 388 ha contre 377 ha dans le PLU opposable soit une hausse de 11 ha (+3%).

- La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

- En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer au regard de leur non continuité avec l'agglomération au sens de la loi Littoral [1] ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

  Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :

  - un **secteur Nb** destiné à un bassin de rétention du réseau d'assainissement du SIBA
  - un **secteur Ncc** destiné à la création d'une aire de camping-cars
  - un **secteur Nd** destiné au centre de valorisation des déchets ainsi qu'au stockage et au traitement des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon ou toute autre activité liée à la valorisation écologique
  - un **secteur Ngv** destiné à l'accueil des gens du voyage
  - un **secteur Njf** destiné aux jardins familiaux
  - un **secteur Nli** correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral
  - un **secteur Np** destiné aux activités liées au port
  - un **secteur Ns** correspondant au bassin de décantation des sédiments issus des ports du Bassin d'Arcachon
  - un **secteur Nt** destiné aux activités nautiques et touristiques
  - un **secteur Nzh** correspondant aux espaces naturels à caractère humide identifiés dans le cadre des SAGE « Etangs littoraux Born et Buch » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

[1] Périmètre Défini et justifié dans le paragraphe III-3-1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES AGGLOMERATIONS

**Le règlement d'urbanisme du PLU** décline :

- Dans les zones de développement (zones U et AU) des règles de densité sont fixées de manière à la graduer entre une certaine densification du cœur de bourg et une limitation de l'imperméabilisation des sols facteur d'aggravation des phénomène d'inondation (emprise au sol limitée à une fourchette de 20 à 50% en fonction des secteurs, coefficient de maintient en pleine terre de 75% en zone UCp et AUh1, hauteur des constructions limitée à l'égout de façon variable de 8 m pour l'habitat individuel à 13 m pour l'habitat collectif), une mixité des formes urbaines en centre-bourg (implantation possible en limite séparative et sur emprise publique) ;
- Dans les zones de développement économique (zone USae, AUae) des règles de densité compatibles entre une densification des espaces dédiés (Hauteur maximum de 12m) et une limitation de l'imperméabilisation des sols (emprise au sol limitée à 60%) ;
- Dans les zones N, une inconstructibilité pour de nouvelles constructions d'habitation ou autres, mais une extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexe aux bâtiments d'habitation existants possible ;

## *VI-1.4 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE*

La révision du PLU du Teich s'efforce de concilier développement urbain et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire très fragile en bordure du Bassin d'Arcachon et du delta de la Leyre, dont la valeur écologique est reconnue à l'échelle régionale, un territoire également identitaire et patrimonial, qui fait sa richesse et qui a constitué au fil des années le moteur de son développement.

Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements prévus dans le cadre du PLU tiennent compte des impératifs de préservation environnementale ; la démarche d'évaluation environnementale ayant guidée pas à pas la revision du PLU.

Dans cet esprit, le PLU propose un développement urbain pour l'habitat moins consommateur d'espace que par le passé ; ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées, défense incendie, …), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

Ainsi, le règlement du PLU impose un raccordement de toutes les nouvelles constructions dans les zones de développement pour l'habitat au réseau d'assainissement collectif. Cette disposition réglementaire est fondamentale au regard du classement Natura 2000 du Bassin d'Arcachon et de la Leyre et qui pourraient subir des pressions dommageables en lien avec la gestion des eaux usées mais aussi pluviales.

La préservation des milieux naturels sensibles, dont le périmètre Natura 2000 et les zones humides du SAGE constitutifs des « Espaces Remarquables « au sens de la loi Littoral, se traduit par un zonage naturel avec des règles de protection strictes (Nli) qui les protège de fait de toute urbanisation nouvelle. Les incidences résiduelles constatées à l'échelle communale, très marginales, feront l'objet de mesures compensatoires.

Ainsi, il convient pour conclure de préciser que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE/SAGE…) mais aussi ceux en cours d'élaboration (SCOT du Bassin d'Arcachon Val de Leyre).

De fait, et sous réserve du respect strict des projets comme des dispositions réglementaires, la mise en œuvre du PLU du Teich ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures et durables sur l'environnement communal et supra communal.

## VI-2 METHODE D'EVALUATION

Cette partie présente la méthode utilisée pour la démarche de l'évaluation environnementale, et les différentes étapes de sa réalisation, qui conduisent à déterminer si la mise en œuvre de la révision du PLU est de nature à générer ou non des impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation environnementale a été conduite selon la méthode expliquée ci-après.

### *VI-2.1 PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE*

Le bureau d'études, conseils et formations en environnement Voisin Consultant, créé en 1987, est implanté à Dax (Landes, Aquitaine).

Il est spécialisé dans la réalisation de dossiers techniques et administratifs (dossiers d'autorisation, études d'impacts, études de dangers...) et le conseil en gestion de l'environnement.

Contact : **VOISIN CONSULTANT**
19, rue des Serres
40 100 DAX
Tel : 05 58 90 17 62
www.voisin-consultant.fr

*mail: asimeoni@voisin-consultant.fr*

### *VI-2.2 METHODOLOGIE GENERALE*

- **Les objectifs de l'évaluation environnementale (EE)**

L'évaluation environnementale s'attache à mesurer l'impact du plan (PADD, Orientations d'aménagement, règlement et Zonage) sur les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire décrits dans l'état initial de l'environnement.

Ainsi, le but premier de l'évaluation environnementale est de définir si le projet urbain de la commune est susceptible ou non d'avoir un impact négatif sur l'environnement, et de déterminer le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter ou réduire cet impact. Elle s'appuie donc sur une analyse contextualisée qui tienne compte des spécificités territoriales, et a été menée au regard des informations immédiatement disponibles sur les différents projets d'urbanisation prévus sur le territoire. En effet, il s'agit d'anticiper autant que possible les effets de la mise en œuvre de ces projets, au regard de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale permet enfin de proposer des indicateurs de suivi environnemental, qui serviront à mesurer l'impact (positif ou négatif) de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme :

- **Le déroulement étape par étape de l'évaluation environnementale du PLU**

Afin de réaliser une évaluation environnementale conforme aux exigences réglementaires, l'évaluation a été réalisée selon la méthode suivante :

- Présentation de l'état initial de l'environnement et des paysages, recueil des données naturalistes sur l'ensemble du territoire, échanges bilatéraux avec gestionnaires de sites protégés et animateur de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Analyse des incidences à l'échelle des zones de développement projetées et les mesures d'évitement et de réduction mises en place ;
- Une analyse des incidences ciblée sur Natura 2000 ;
- Une analyse conclusive sur l'ensemble des thématiques environnementales après mesures mises en place dans le PLU.

- **Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé**

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment du lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, s'appuyant sur les données les plus récentes, l'état initial de l'environnement dresse un état des lieux, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les pollutions et nuisances, les risques (naturels et technologiques) et enfin le cadre de vie (paysage et patrimoine) présents sur le territoire communal.

Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui sont ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation (voir partie sur la cohérence interne).

### *VI-2.3 METHODE DE DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS*

- **Pré-cartographie :**

Dans un but d'efficacité des prospections de terrain, une pré-cartographie, à partir des photos aériennes, de l'Occupation du Sol et des grands ensembles écologiques (forêts, prairies, zones humides, cultures, …), du territoire communal a été réalisée.

Des inventaires de terrain ont été réalisés à l'été 2017 et complétés en juillet 2018 afin de caractériser « les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document d'urbanisme » d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique et les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement la valeur écologique des différents secteurs étudiés

- **Typologie et cartographie des habitats :**

Les communautés végétales ont été identifiées par références aux connaissances phytosociologiques actuelles. Les différents milieux (« habitats » au sens de « CORINE Biotopes ») sont répertoriés selon leur typologie phytosociologique simplifiée, typologie internationale en vigueur utilisée dans le cadre de CORINE Biotope et du manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne (Version EUR 28), document de référence de l'Union Européenne dans le cadre du programme Natura 2000.
Le cas échéant, ont été précisés pour chaque type d'habitat, le code Corine et le Code Natura 2000 correspondants, faisant référence aux documents précités.
Pour chaque type d'habitat naturel, ont été indiquées les espèces caractéristiques et/ou remarquables (surtout du point de vue patrimonial) ainsi que ses principaux caractères écologiques.
Le diagnostic des zones humides a été réalisé selon l'approche habitat, d'après l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Des sondages pédologiques n'ont été réalisés qu'en présence d'une flore hygrophile naturelle.

- **Cartographie des habitats :**

Après identification et délimitation sur le terrain, les individus des différentes communautés végétales (« habitats ») sont représentés cartographiquement par report sur la photo aérienne de la zone d'études. Les couleurs correspondant à chaque type d'habitat ont été choisies, dans la mesure du possible, en fonction de leur connotation écologique. Toutes les données sont intégrées dans un SIG.

- **Diagnostic floristique :**

Une attention particulière est portée sur les espèces végétales indicatrices, remarquables et envahissantes. Les espèces végétales remarquables sont les espèces inscrites :

- A la « Directive Habitats »,
- A la liste des espèces protégées au niveau national, régional et départemental,
- Dans le Livre Rouge de la flore menacée de France (OLIVIER & al, 1995) Tome 1 : espèces prioritaires et Tome 2 : espèces à surveiller (liste provisoire).

Le diagnostic floristique s'est également appuyé sur une extraction des données du Conservatoire Botanique Sud-Atlantique.

- **Diagnostic faunistique :**

L'évaluation de la sensibilité de la faune s'appuie sur les statuts de protection (espèces classées en Annexe II ou IV de la Directive Habitats, espèces protégées), sur les statuts de rareté régionaux, nationaux et internationaux. Pour les groupes dont les statuts régionaux ne sont pas encore définis d'une manière précise nous nous sommes appuyés sur différentes publications récentes et sur nos connaissances personnelles de la région. Le diagnostic faunistique s'est appuyé sur la bibliographie existante, une extraction des données de Faune d'Aquitaine (LPO Aquitaine) et selon une approche « habitats ».

- **Les enjeux :**

L'état actuel de conservation ou de dégradation des habitats du site a été évalué par références aux stades optimaux d'habitats similaires (c'est-à-dire occupant les mêmes types de milieux) existant à proximité ou dans la proche région. L'état de conservation des habitats naturels et les statuts réglementaires qui leurs sont associés (habitat inscrit en annexe 1 de la Directive Habitats, habitat communautaire prioritaire ou non prioritaire) ont permis de hiérarchiser les enjeux. Ainsi, les enjeux des habitats naturels sont hiérarchisés selon leur :

- **Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) :**
- Etat de conservation ;
- Rareté relative nationale selon cinq catégories : CC : habitat très commun, C : habitat commun, AR : habitat assez rare, R : habitat rare, RR : habitat très rare ;
- Vulnérabilité.

La hiérarchisation des enjeux de conservation concernant les habitats naturels se définit selon 3 classes : Fort / Moyen / Faible.

### *VI-2.4 METHODE DE DIAGNOSTIC DES AUTRES THEMATIQUES*

Les volets « milieu physique », « pollution et qualité des milieux », « ressources naturelles » et « risques majeurs» sont basés sur des recherches bibliographiques.
Egalement, plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLU.

- **Manière dont l'analyse des incidences et mesure s a été effectuée**

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- Le patrimoine biologique ;
- La ressource en eau ;
- Les risques et nuisances ;
- Le patrimoine paysager et bâti ;
- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et de programmation et du règlement.

Elle est réalisée sous la forme de textes explicatifs où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes :

- Incidence directe ou indirecte ;
- Incidence positive ou négative ;
- Incidence forte/modérée/faible ou non significative.

L'analyse des incidences permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre de la révision du PLU à l'échelle de la commune, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

La révision du PLU est susceptible d'entrainer des incidences sur les sites Natura 2000 et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du code de l'environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ;
- elle s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats…
- le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'évaluation s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces. Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

- **Manière dont les indicateurs ont été choisis**

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps.
Ces indicateurs sont réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.