CERAG

Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement
Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC
☎ 05 56 64 83 00 - ✉ contact@cerag.fr - www.cerag.fr

DESCRIPTION DU SITE ET DU PROJET

Projet immobilier de construction de logements

Commune de LA TESTE-DE-BUCH (33)

Allée Cap de Mount



MAITRISE D'OUVRAGE :

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

N°SIRET : 304 326 895 000 14

20 Rue de Strasbourg

79 000 NIORT

N83-22	*V2*	*14/10/2025*

SOMMAIRE

I. Cadre réglementaire 8

1. Evaluation environnementale 8
2. Autres procédures réglementaires environnementales applicables 8
   1) Demande d'autorisation de défrichement 8
   2) Déclaration Loi sur l'eau 9
   3) Demande de dérogation espèces protégées 10

II. Situation et contexte du site 11

1. Localisation du site sur le territoire communal 11
2. Situation cadastrale 12
3. Plan Local d'Urbanisme métropolitain 13
4. Vue aérienne du site et de ses abords 16

III. Caractéristiques générales du projet 17

1. Nature du projet 17
2. Accès et stationnement 19
3. Intégration architecturale 20
4. Intégration paysagère 21
   1) Principes paysagers 21
   2) Palette végétale 23

IV. Justification du projet 24

1. Intérêt général du projet 24
   1) Contexte 24
   2) Une nécessaire adaptation du projet aux obligations légales en matière de production de logements 24
2. Absence d'alternatives de localisation 31
   1) Evolution de la population 31
   2) Evolution de l'habitat 33
   3) Evolution de la population active 35
   4) Rappel du projet de territoire 35

V. Contexte environnemental du site du projet 37

1. Caractérisation du milieu physique 37
   1) Géologie 37

2) Hydrogéologie 38
3) Hydrographie 39
4) Prospections hydrogéologiques in situ 41
5) Risques naturels 42
6) Pollution des sols 47
2. Caractérisation du milieu naturel 52
1) Délimitation des aires d'études 52
2) Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel 53
3) Habitats naturels 57
4) Flore 62
5) Zones humides 65
6) Faune 72
7) Synthèse des enjeux 83
3. Caractérisation du milieu humain 86
1) Risques technologiques 86
2) Contexte sonore 90
3) Infrastructures de transport 91
4) Etude trafic 94
4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial 105
1) Paysage 105
2) Patrimoine 108
VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser 110
1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées 110
2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées 116
3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées 119
4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées 125
5. Incidences résiduelles sur le milieu naturel 127
6. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets 130
7. Description des mesures de compensation et d'accompagnement 131

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN 11
Figure 2 : Extrait du plan cadastral 12
Figure 3 : Localisation du projet au sein du PLU actuel 13
Figure 4 : Localisation du projet au sein du PLU révisé 14
Figure 5 : Schéma d'orientation d'aménagement de l'OAP Cap de Mount 15
Figure 6 : Plan des abords du projet 16
Figure 7 : Plan masse 18
Figure 8 : Raccordement viaire du projet 19
Figure 9 : Plan paysager 22
Figure 10 : Evolution démographique de La Teste-de-Buch 31
Figure 11 : Taux de variation annuelle moyenne de la population communale 31
Figure 12 : Evolution de la population par tranches d'âges et de la taille des ménages 32
Figure 13 : Composition des ménages en 2020 32
Figure 14 : Taille des logements sur le territoire communal 33
Figure 15 : Nombre de logements commencés sur le pays du BARVAL 33
Figure 16 : Nombre de logements commencés par an sur la COBAS (en haut) et typologie des logements (en bas) sur La Teste-de-Buch 34
Figure 17 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de La Teste n°849 37
Figure 18 : Contexte hydrographique du secteur du projet 39
Figure 19 : Cartographie des fossés existants 40
Figure 20 : Localisation des sondages pédologiques et piézomètres au sein de l'emprise projet 41
Figure 21 : Cartographie du risque de remontée de nappe 43
Figure 22 : Extrait de l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde 44
Figure 23 : Localisation du projet par rapport aux réseaux de défense incendie 45
Figure 24 : Cartographie du potentiel radon dans le secteur du projet 46
Figure 25 : Evolution du site dans le temps de 1949 à 2024 47
Figure 26 : Localisation des investigations sur les sols 49
Figure 27 : Carte récapitulative des anomalies mesurées dans les échantillons 51
Figure 28 : Délimitation des aires d'études pour le milieu naturel 53
Figure 29 : Localisation des zonages réglementaires dans l'aire d'étude éloignée 55
Figure 30 : Localisation des zonages d'inventaires et autres dans l'aire d'étude éloignée 56
Figure 31 : Carte des habitats naturels présents sur l'aire d'étude rapprochée 61

Figure 32 : Localisation de la flore protégée présente sur l'aire d'étude rapprochée 63

Figure 33 : Localisation des espèces exotiques envahissantes 64

Figure 34 : Localisation des zones humides répertoriées au RPDZH à proximité du projet 65

Figure 35 : Localisation des zones humides identifiées sur le critère végétation 67

Figure 36 : Localisation des prospections pédologiques 68

Figure 37 : Extrait des coupes de podzosols « potentiellement humides » observés sur le terrain 69

Figure 38 : Localisation de la zone potentiellement humide identifiée selon le critère sol 70

Figure 39 : Suivi du niveau piézométrique en mNGF dans le PZ1 (en haut) et PZ2 (en bas) et pluviométrie journalière mesurée au niveau de la station de Bordeaux-Mérignac 71

Figure 40 : Délimitation des zones humides effectives au droit de l'emprise projet 72

Figure 41 : Localisation des insectes protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée 74

Figure 42 : Localisation des amphibiens protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée 75

Figure 43 : Localisation des reptiles protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée 76

Figure 44 : Localisation de l'avifaune protégée et/ou patrimoniale et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée 78

Figure 45 : Localisation des mammifères protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée 79

Figure 46 : Localisation des chiroptères protégés et/ou patrimoniaux et des zones de gîte sur l'aire d'étude rapprochée 81

Figure 47 : Localisation des activités des chiroptères sur l'aire d'étude rapprochée 82

Figure 48 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques sur l'aire d'étude immédiate 85

Figure 49 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du projet 86

Figure 50 : Localisation des sites BASOL à proximité du projet 87

Figure 51 : Localisation des sites CASIAS à proximité du projet 89

Figure 52 : Localisation du projet par rapport au PPRT de Cazaux 90

Figure 53 : Localisation du projet par rapport au réseau viaire 91

Figure 54 : Localisation du projet au sein du réseau bus Baia 92

Figure 55 : Localisation du site d'étude par rapport aux voies cyclables 93

Figure 56 : Vue de la piste cyclable sécurisée sur la D112 à l'angle de l'allée Cap de Mount 93

Figure 57 : Localisation des infrastructures routières étudiées 94

Figure 58 : Photographies de la D112 (à gauche) et l'allée Cap de Mount (à droite) montrant l'absence d'aménagement piéton pour rejoindre les entrées du projet 95

Figure 59 : Localisation du dispositif de collecte des données trafics en périphérie du projet 95
Figure 60 : Trafic Moyen Journalier à l'échelle du secteur 96
Figure 61 : Trafic en heure de pointe du matin 98
Figure 62 : Trafic en heure de pointe du soir 99
Figure 63 : Réserve de capacité du giratoire 1 D256 / D112 en HPM 100
Figure 64 : Réserves de capacité du giratoire 2 D112 / Accès Auchan en HPM 101
Figure 65 : Réserves de capacité du giratoire 3 D112 / Rue de la Caone en HPM 101
Figure 66 : Réserve de capacité du giratoire 1 D256 / D112 en HPS 102
Figure 67 : Réserves de capacité du giratoire 2 D112 / Accès Auchan en HPS 103
Figure 68 : Réserves de capacité du giratoire 3 D112 / Rue de la Caone en HPS 103
Figure 69 : Répartition des territoires artificialisés et naturels sur la commune de La Teste-de-Buch 105
Figure 70 : Occupation du sol 106
Figure 71 : Photographies du site et des abords 107
Figure 72 : Localisation du projet par rapport aux périmètres de protection du patrimoine historique et archéologique 109
Figure 73 : Coupe du pare feu en bordure Ouest 114
Figure 74 : Plan de défense incendie du projet 115
Figure 75 : Localisation des impacts bruts du projet sur la biodiversité 117
Figure 76 : Trafic moyen journalier en situation projet 120
Figure 77 : Trafic en Heure de Pointe du Matin et répartition des flux aux carrefours en situation projet 121
Figure 78 : Trafic en Heure de Pointe du Soir et répartition des flux aux carrefours en situation projet 123
Figure 79 : Plan paysager avec bilan des arbres abattus/conservés/ 126
Figure 80 : Insertion paysagère du projet depuis la route départementale 126
Figure 81 : Cartographie des impacts résiduels sur les habitats naturels 127
Figure 82 : Délimitation des zones humides préservées et impactées par le projet 128
Figure 83 : Cartographie des habitats naturels au sein du site de compensation ex situ 132
Figure 84 : Synthèse des zones potentiellement humides identifiées sur le site de compensation ex situ 133
Figure 85 : Localisation des mesures compensatoires de zone humide 134
Figure 86 : Synthèse des mesures de compensation ex situ 135

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Rubriques applicables au projet au titre de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement 8

Tableau 2 : Rubriques applicables au projet au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement 9

Tableau 3 : Réalisation des objectifs des bilans triennaux sur la commune de La Teste-de-Buch 26

Tableau 4 : Taux de logement social relevé sur la commune de La Teste-de-Buch (Source : CMS 2023-2025) . 26

Tableau 5 : Objectifs quantitatifs de production de logements (résidences principales) sur le territoire 27

Tableau 6 : Objectif de production de logements sociaux déterminé pour la commune de La Teste-de-Buch .. 28

Tableau 7 : Evolution de l'emploi sur le territoire communal 35

ANNEXES

Annexe 7.1 : Dossier de dérogation espèces protégées - BIOTOPE

Annexe 7.2 : Etude trafic – ITER

Annexe 7.3 : Etude Diagnostic environnemental du milieu souterrain – CERAG

Annexe 7.4 : Etude de potentialité en énergies renouvelables – E-NERGY

I. Cadre réglementaire

1. Evaluation environnementale

Conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, le projet est soumis aux rubriques suivantes :

Tableau 1 : Rubriques applicables au projet au titre de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement

Rubriques	Projet soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m^2.	**Le projet engendre la création d'une surface de plancher totale de 10 342 m².**
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols	a) Défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.	**Le projet engendre un défrichement de 7,47 ha** (site projet et site compensation)

La présente notice de description du site et du projet, accompagnée de ses annexes, constituent le dossier de demande d'examen préalable au cas par cas.

2. Autres procédures réglementaires environnementales applicables

1) Demande d'autorisation de défrichement

Conformément à l'article L341-3 du code forestier, « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. ».

Le projet nécessite le défrichement de 5,96 ha pour son emprise, ainsi que de 1,51 ha pour l'emprise de la zone humide compensatoire ex-situ.

Le dossier d'autorisation de défrichement, déposé ultérieurement, intègrera l'ensemble des éléments concernés par cette législation.

2) Déclaration Loi sur l'eau

Le projet est soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau conformément aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, qui prévoient :

Tableau 2 : Rubriques applicables au projet au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement

Rubriques	Intitulé	Projet
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D)	Réalisation de sondages et de piézomètres dans le cadre des études avant-projet - Rabattement temporaire de la nappe en phase travaux **Déclaration**
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m^3/an (A) ; **2° Supérieur à 10 000 m^3/an mais inférieur à 200 000 m^3/an (D).**	Volume maximal d'eau pompée à définir **Déclaration**
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; **2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).**	Bassin versant intercepté, limité à l'emprise du projet d'aménagement, soit **5,96 ha.** **Déclaration**
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ; **2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).**	Zones humides impactées d'une surface de 9 550 m^2, soit **0,95 ha** **Déclaration**

Le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau, déposé ultérieurement, intègrera l'ensemble des éléments concernés par cette législation.

3) Demande de dérogation espèces protégées

Le projet est soumis à une demande de dérogation espèces protégées conformément aux articles L.411-2-4° du Code de l'Environnement qui prévoient :

Intitulé	Projet
La **délivrance de dérogation** aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle : a) Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels ; b) Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ; c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ; d) A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ; e) Pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens.	**Destruction et dégradation** d'habitats d'espèces protégées

Le Dossier Dérogation Espèces Protégées (DDEP), déposé le 31 juillet 2025, intègre l'ensemble des éléments concernés par cette législation.

II. Situation et contexte du site

1. Localisation du site sur le territoire communal

L'emprise du projet se situe dans le département de la Gironde, sur le territoire de la commune de La-Teste-de-Buch, au sein de la communauté de communes du Bassin d'Arcachon (COBAS). Elle s'implante au croisement de l'allée Cap de Mount (au Sud) et de la route Départementale 112 (à l'Est), au Sud de la commune.

Le projet s'insère en continuité de l'urbanisation existante du secteur de Cazaux.

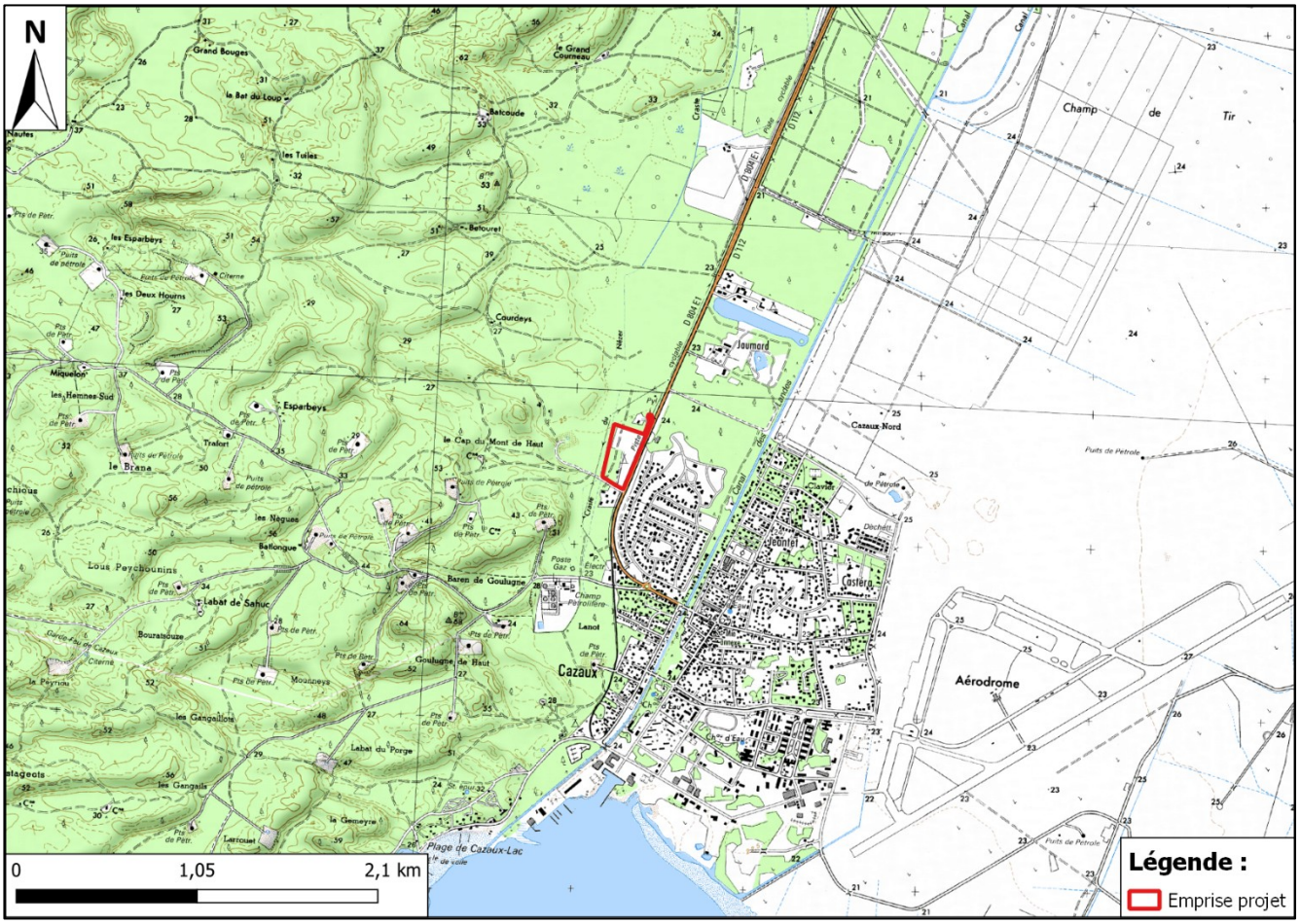


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN
(Source : SCAN 25©IGN ; réalisation : CERAG)

2. Situation cadastrale

L'emprise projet concerne les parcelles cadastrées section CO n°197, 198 et 423p du plan cadastral communal. La surface du terrain est de 59 620 m².

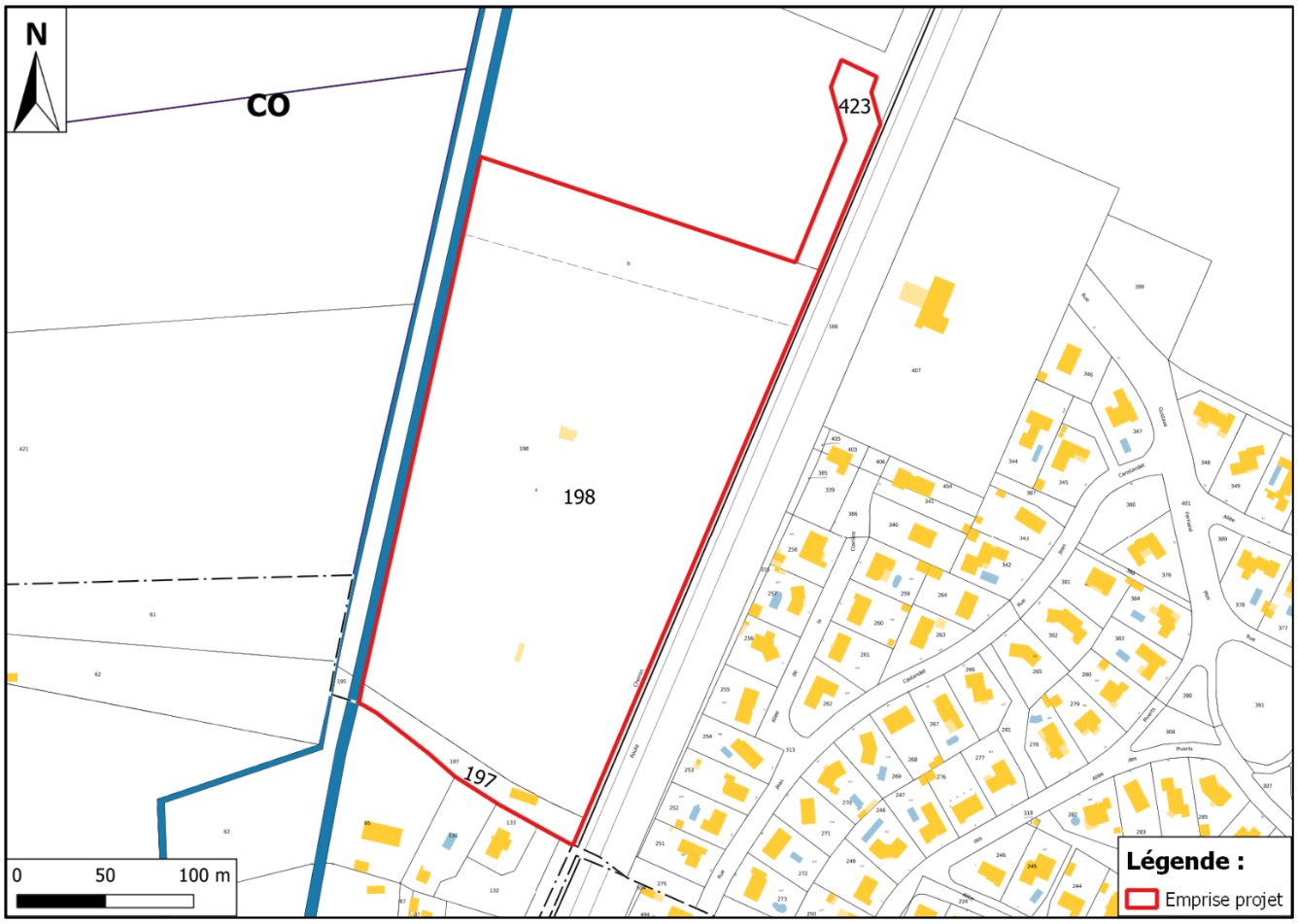


Figure 2 : Extrait du plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

3. Plan Local d'Urbanisme métropolitain

La commune de La Teste de Buch est concernée par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté par le Conseil municipal le 06 octobre 2011 et dont la dernière procédure a été approuvée le 03 mai 2024.

L'emprise projet est implantée sur les zonages suivants :

- **Zone NLC** correspondant à une zone de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés mais où sont interdites les constructions à usage d'habitation,
- **Zone 2AU** (en limite Sud) correspondant à une zone non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération,
- **Zone 1AUb** (en partie Nord) correspondant à une zone ouverte à l'urbanisation et destinée au développement des espaces urbains sous la forme d'un pôle artisanal et commercial.

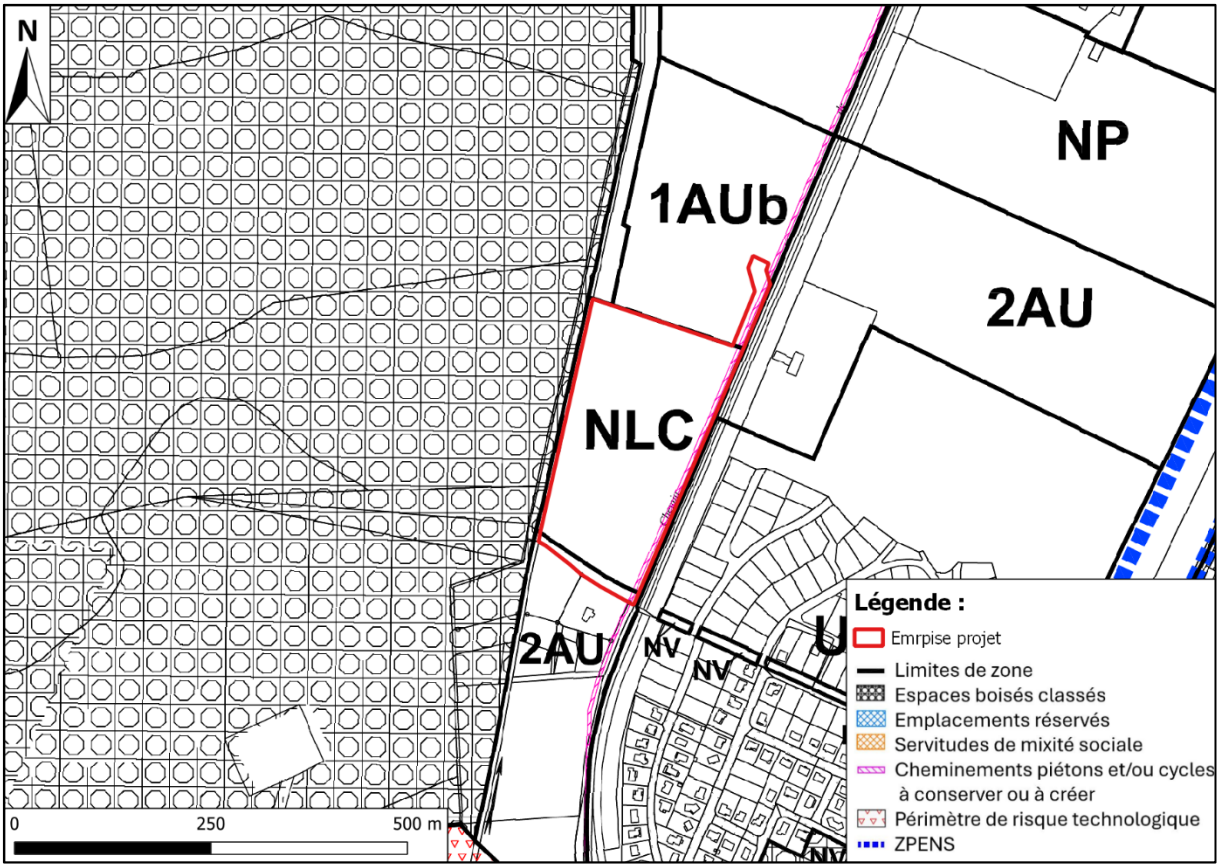


Figure 3 : Localisation du projet au sein du PLU actuel
(Source : Mairie de La Teste-de-Buch; Réalisation CERAG)

Aucune Orientation Particulière d'Aménagement ne concerne l'emprise.

Le zonage réglementaire actuel ne permet pas la réalisation de l'opération immobilière. Toutefois, la commune de La Teste-de-Buch a engagé une révision du PLU qui a été arrêtée par délibération du conseil municipal le 10 avril 2025. Une enquête publique s'est tenue du 21 aout 2025 au 27 septembre 2025.

Cette procédure est menée dans le but de poursuivre notamment les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat.

Le nouveau zonage projeté est le suivant :

- **Zone 1AU** (à l'Est) correspondant à une zone de développement urbain qui a pour vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe. Le secteur 1AUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement.
- **Zone NR** (à l'Ouest) correspondant à des zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- **Zone Ux** (au Nord) correspondant à une zone urbaine du centre commercial en entrée nord de Cazaux correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés

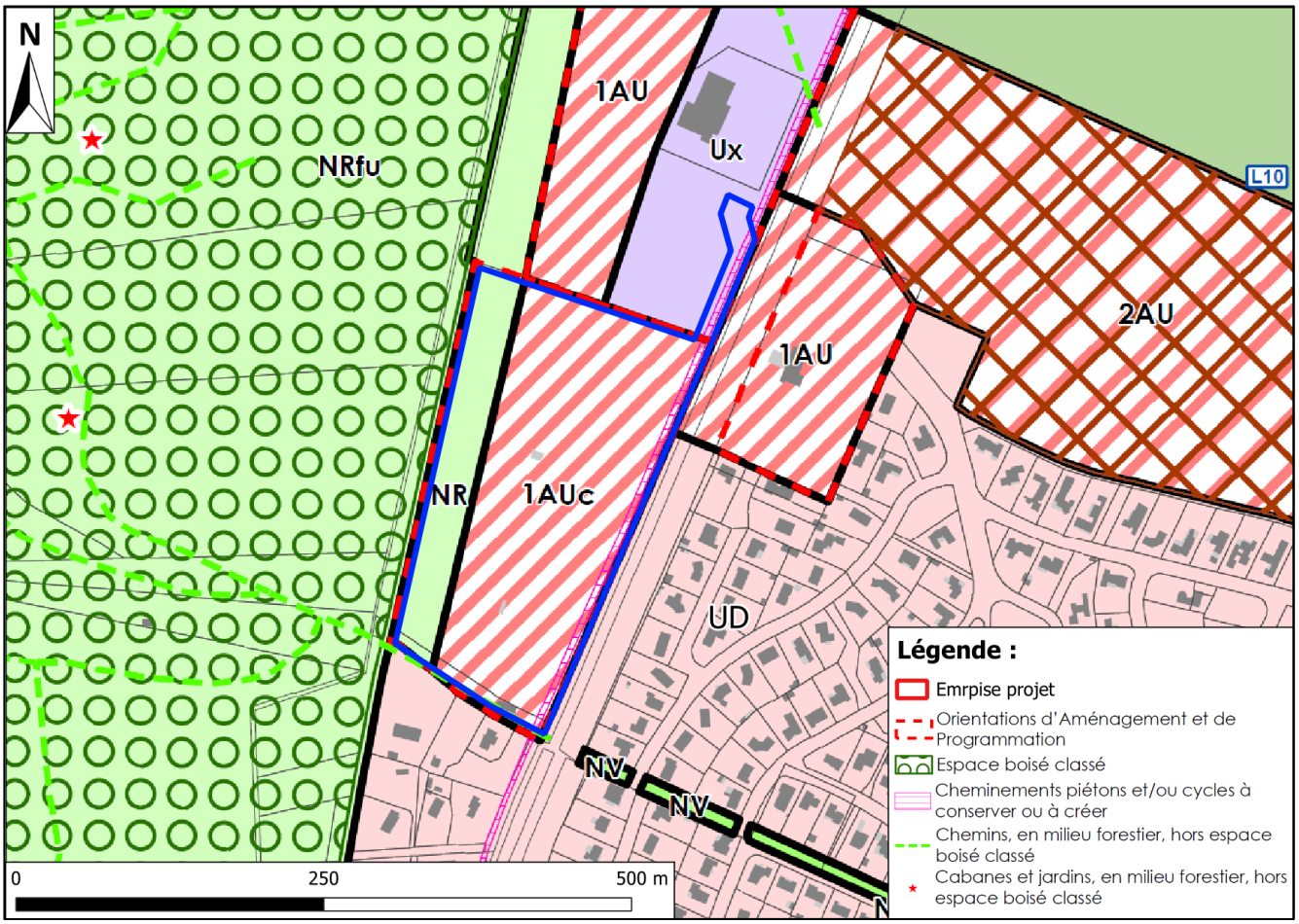


Figure 4 : Localisation du projet au sein du PLU révisé
(Source : Mairie de La Teste-de-Buch)

Le projet immobilier s'insère au droit de l'OAP « Cap de Mount » dont l'objet est d'organiser et de développer un programme de logements libres, intermédiaires et à caractère social dans le cadre d'une organisation structurante pour le quartier.

A ce titre le projet respecte le schéma d'orientation d'aménagement ci-après.

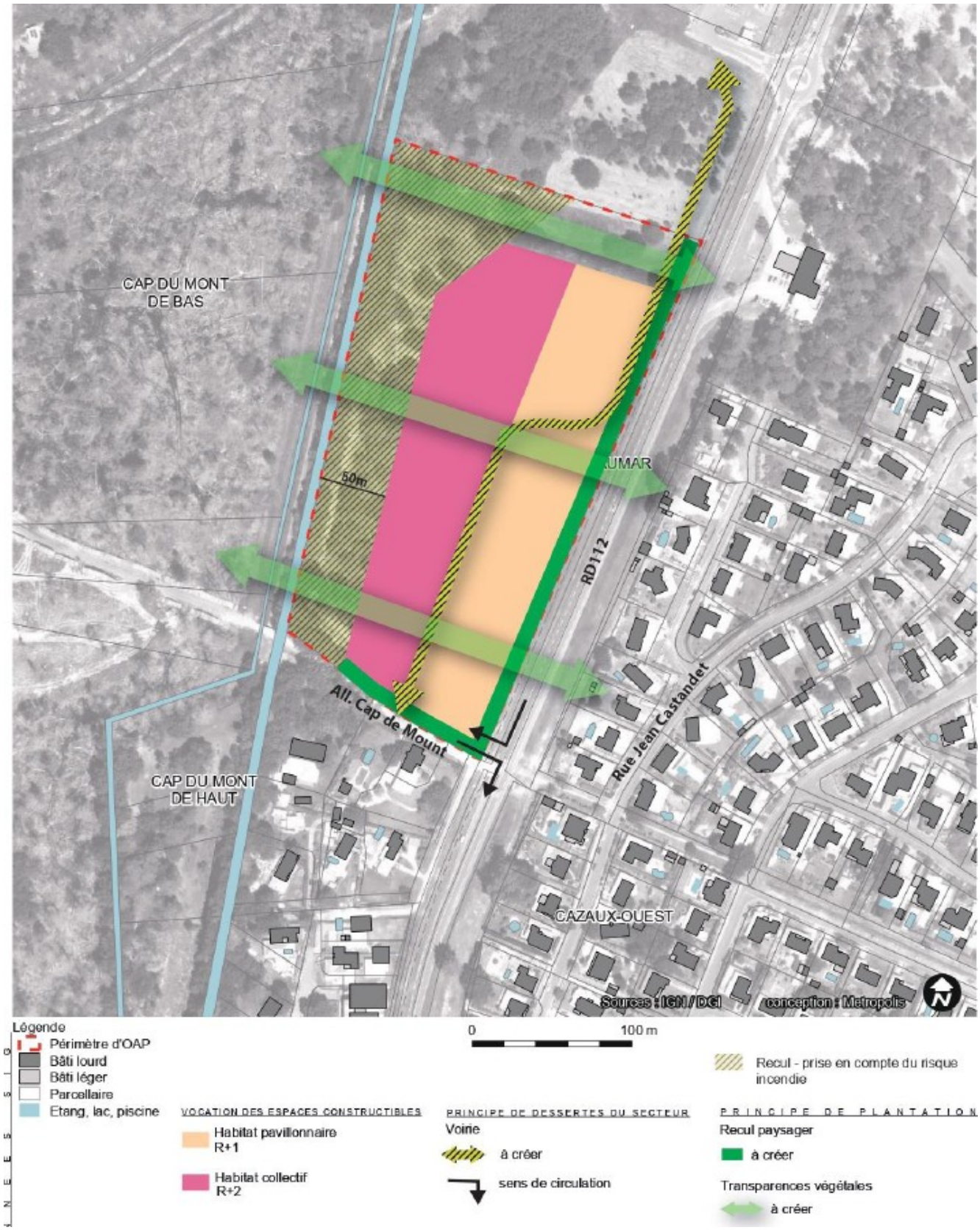


Figure 5 : Schéma d'orientation d'aménagement de l'OAP Cap de Mount
(Source : Mairie de La Teste-de-Buch)

4. Vue aérienne du site et de ses abords

L'emprise du projet est constituée d'une friche urbaine, occupée en majorité par d'anciens aménagements de camping (cabanons, bungalows, voiries, etc.). Elle jouxte :

- A l'Ouest, la Craste de Nézer, puis un espace boisé ;
- Au Sud, l'allée Cap de Mount entourée de fossés, puis des maisons individuelles et leurs jardins ;
- A l'Est, un fossé et la route D112, puis un restaurant et des maisons individuelles et leurs jardins ;
- Au Nord, un espace boisé puis la zone commerciale constituée d'un supermarché Auchan et de sa station-service.



Figure 6 : Plan des abords du projet
(Source : Photographies aériennes ; Réalisation : CERAG)

NB : Le fond de carte est flouté en raison de la proximité du site militaire de Cazaux à l'Est.

III. Caractéristiques générales du projet

1. Nature du projet

Le projet consiste en la construction de 157 logements, répartis comme suit :

- 65 maisons groupées en R+1 (24 T3 et 41 T4) d'une surface de plancher totale de 5 165 m².
  Ces maisons sont positionnées en limites Est et Sud du projet. Visibles depuis les voies publiques périphériques, la typologie de bâti retenue sur ces limites permet d'assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires voisins,
- 92 logements collectifs en R+2 (54 T2, 33 T3 et 5 T4) répartis en 9 bâtiments d'une surface de plancher totale de 5 177 m².

Ces logements sont volontairement situés au cœur de la propriété, en seconde ligne par rapport à la Route Départementale afin d'en limiter l'impact visuel. Le choix du collectif permet de limiter l'impact au sol du projet, au profit des espaces libres. Une partie du rez-de-chaussée de ces bâtiments sera utilisée pour le stationnement des véhicules, le solde des places nécessaires sera réalisé en aérien.

Parmi ces logements, 93 sont à vocation sociale et 64 sont des logements libres. Chaque programme comprend une part de logements collectifs et une part de logements individuels.

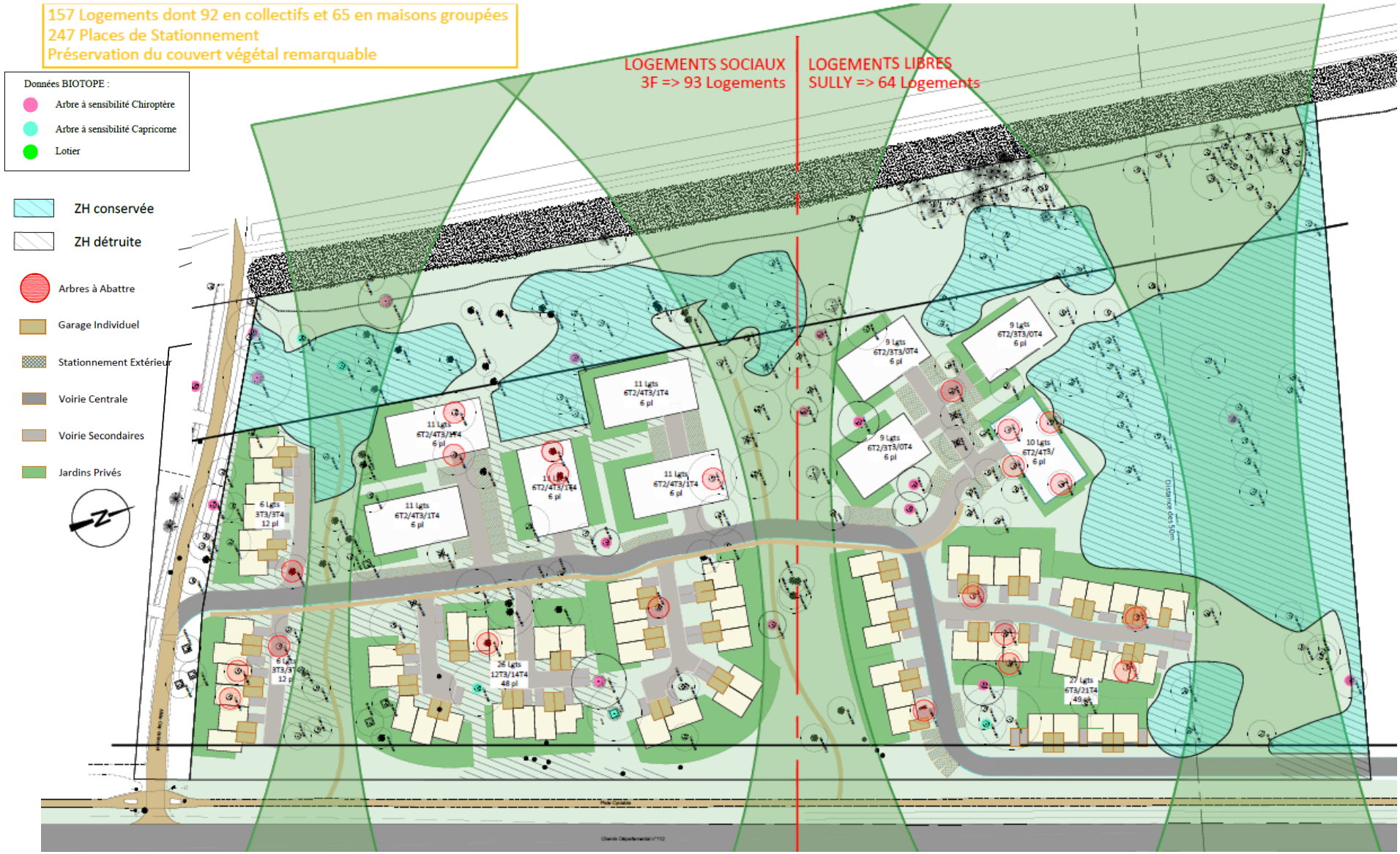


Figure 7 : Plan masse
(Dossier pré-PC – HAD'EQUATION, 09/2025)

2. Accès et stationnement

L'opération sera desservie en deux points :

- Au Sud, via l'ancien accès au camping. Afin de sécuriser les flux par rapport à la circulation sur la RD112, des flux directionnels seront imposés pour éviter le franchissement de la RD. Ainsi, en sortie d'opération, il sera obligatoire de se diriger vers le Sud et le bourg de Cazaux.
- Au Nord, par la création d'une connexion viaire sur le giratoire existant qui dessert actuellement le centre commercial. Ce point d'entrée/sortie permettra aux véhicules de se diriger vers le Nord et le Bassin.

Au sein du projet, la trame viaire s'appuie sur la voirie existante qui traversait le camping du Nord au Sud. Très peu de nouvelles voies seront créées ; et elles n'auront pour fonction que la desserte des logements.



Figure 8 : Raccordement viaire du projet
(Dossier pré-PC – HAD'EQUATION, 09/2025)

La voirie centrale du projet sera accompagnée par un cheminement piéton, les antennes de desserte des logements seront traitées sous forme d'espace partagé. Il s'agit de favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons et cyclistes en vue de permettre une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces. Ces liaisons douces devront se raccorder à celle existante en bordure de la RD. Afin de préserver au maximum les espaces naturels du site, il n'est pas prévu de circulation piétonne en site propre dans les espaces verts communs.

Les logements seront également accompagnés d'un parc de stationnement :

- 122 garages fermés ou couverts,
- 125 places en aérien.

Les places de stationnement en extérieur seront traitées avec des revêtements majoritairement perméables.

3. Intégration architecturale

Le projet se développe autour d'une architecture sobre et respectueuse du contexte local, en s'appuyant sur des choix constructifs pérennes et des références identitaires qui renforcent le caractère convivial et authentique de l'ensemble.

L'ensemble des bâtiments, qu'ils soient collectifs ou individuels, sera bâti en briques de terre cuite avec structure béton pour les planchers et l'ossature, assurant robustesse, durabilité et qualité thermique. Les murs de façades enduits dans des teintes claires apportent luminosité et simplicité, tout en mettant en valeur les détails architecturaux. Les couvertures en tuiles à deux pentes (~35 %) reposeront sur de charpente bois (industrielle pour les parties non visibles et traditionnelle en apparent) reprenant ainsi les codes traditionnels testerins et garantissant une intégration harmonieuse au paysage.

Les bâtiments collectifs en R+2 se distinguent par leur volumétrie simple et leur intégration discrète :

- Des retraits en R+2 allègent les volumes supérieurs et créent des loggias protégées, préférées aux balcons, qui renforcent la transparence et offrent des espaces extérieurs qualitatifs,
- Le traitement architectural met en avant des détails identitaires locaux : volets bois, garde-corps peints, bandeaux horizontaux, briquette de Biganos utilisée ponctuellement, ainsi que des colonnes en fonte qui rappellent l'architecture ostréicole et artisanale,
- Les débords de toits généreux recouverts de tuiles de terre cuite coiffent et rythment à la fois les silhouettes bâties typiques du secteur.

Les maisons groupées s'organisent dans un esprit de village contemporain, favorisant à la fois la convivialité et l'appropriation individuelle :

- L'implantation et la composition des volumes privilégient la création d'un esprit village, où les cheminements, les jardins privatifs et les transitions bâties encouragent les échanges entre habitants.
- Des emboîtements et variations de volumes évitent la monotonie et donnent à chaque maison une identité singulière.
- Les loggias sobres, intégrées dans la composition, renforcent le caractère convivial et authentique tout en préservant la cohérence architecturale.
- Les détails se déclinent dans une écriture simple et locale : résilles à claire-voie, éléments de charpente apparente, volets bois, garde-corps peints, débords de toits, lambrequins et bandeaux décoratifs.

4. Intégration paysagère

1) Principes paysagers

Les principes paysagers de l'aménagement de ce nouveau quartier sont de créer un lien harmonieux entre l'espace forestier, principalement situé à l'Ouest, ainsi que la sauvegarde d'un maximum de zones humides et naturelles.

Associer la biodiversité spontanée du site avec les nouveaux habitants sera le fil conducteur du projet. Un paysage très naturel en découlera.

Trois grands corridors écologiques sont partis intégrante de la structure de l'aménagement. Une trame brune de sol vivant traversera même le chemin de desserte afin d'assurer au mieux les continuité écologiques (mycorhizes notamment).

La perméabilité du sol sera aussi une véritable volonté d'aménagement même aux abords directs des bâtiments.

Au total, le projet conserve près de 35 000 m² d'espaces verts, soit 55% du terrain d'assiette.



Figure 9 : Plan paysager
(Source : Dossier Pré-PC – TALPA, juillet 2025)

2) Palette végétale

Les arbres et arbustes ont été sélectionnés en fonction de leur résistance aux changements climatiques et selon l'aspect nourricier et favorable au développement de la biodiversité (insectes pollinisateurs notamment).

Arbres plantés :

- *Acer campestre* – Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* – Erable de Montpellier
- *Celtis australis* – Micocoulier de Provence
- *Corylus colurna* – Noisetier de Byzance
- *Fraxinus ornus* – Frêne à fleurs
- *Pinus pinaster* – Pin maritime
- *Quercus ilex* – Chêne vert
- *Quercus cerris* – Chêne chevelu
- *Sorbus torminalis* – Alisier torminal
- *Tilia cordata* – Tilleul à petites feuilles
- Arbres fruitiers type cerisiers, cognassiers, pêchers, pommiers, poiriers, prunie

Haies séparatives des espaces privatifs :

- Arbutus unedo - Arbousier
- Cornus sanguinea – Cornouiller sanguin
- Corylus avellana – Noisetier commun
- Crataegus monogyna – Aubépine à un style
- Euonymus europaeus – Fusain d'Europe
- Hedera helix – Lierre
- Ligustrum vulgare – Troène commun
- Sambucus nigra – Sureau noir
- Viburnum opulus – Viorne aubier
- Ribes nigrum – Cassissier
- Ribes rubrum – Groseiller
- Rubus idaeus - Framboisier

Pelouse sur espaces privatifs :

Pelouse rustique mélange traditionnel (Fétuque rouge ½ traçante, Fétuque rouge traçante, Ray-grass anglais, Trèfle blanc).

Prairie naturelle spontanée :

Dans un objectif de laisser s'exprimer la flore spontanée, les espaces remaniés (et identifiés sur le plan de repérage) seront uniquement préparés à partir d'un préparateur de sol avec la terre issue du site. Aucun semis ne sera réalisé. La banque de graines présente dans la terre permettra la végétalisation de ces espaces.

Prairie naturelle semée :

Les espaces ressemés sur les espaces publics le seront à partir d'un mélange spécifique de graines qui pourra être composé en concertation avec l'entreprise NOVAFLORE en respect de la flore spontanée relevée sur le site.

IV. Justification du projet

1. Intérêt général du projet

1) Contexte

La Commune de La-Teste-de-Buch, commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement, est située au Sud-Ouest du département de la Gironde, au Sud du Bassin d'Arcachon. La proximité de Bordeaux et d'un site touristique en fait aujourd'hui une commune très attractive. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux. La Commune de La Teste de Buch est la capitale historique et économique du Bassin d'Arcachon. C'est aussi la ville la plus peuplée avec 26 269 habitants en 2020. Le territoire de La Teste de Buch occupe une superficie de 26 020 ha dont 10 320 ha d'eau (bassin 8 120 ha – lac de Cazaux 2.200 ha), et un territoire forestier de près de 13 000 ha.

La commune est composée de trois pôles urbains d'inégale importance :

- La Teste, le pôle le plus important véritable cœur de la commune, orienté sur le Bassin, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels ;
- Le Pyla, situé à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2 321 habitants ; Le site du Pyla-sur-Mer fait l'objet d'une protection particulière du fait de ses différentes caractéristiques comme sa position privilégiée sur le Bassin d'Arcachon, son relief marqué par les dunes boisées et la grande dune du Pilat, sa morphologie urbaine influencée par le tourisme balnéaire généré par le Bassin d'Arcachon, son patrimoine architectural homogène et de qualité, constitué essentiellement de villas et de maisons de style landais, arcachonnais et néo-basque, et ses quartiers résidentiels aérés et boisés ;
- Cazaux, situé à 12 km du centre-ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 3 892 habitants.

Administrativement, la Commune forme le canton de La Teste avec la commune d'Arcachon. Elle constitue avec les communes d'Arcachon, de Gujan-Mestras et du Teich le territoire de la COBAS, et est incluse dans le territoire du SCoT du Bassin d'Arcachon (Schéma de Cohérence Territoriale).

2) Une nécessaire adaptation du projet aux obligations légales en matière de production de logements

En matière de production de logement, la commune poursuit les objectifs imposés par le cadre législatif.

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes importantes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

La loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot I a porté le taux à 25 %.

Par la suite, la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a intégré la volonté de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, par un développement urbain maîtrisé et répondant aux besoins :

- Trouver un équilibre entre aménagement et protection pour que le développement urbain soit équilibré et maîtrisé ;
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour faire face aux besoins, tenir compte de l'équilibre entre emploi et habitat pour éviter les déplacements excessifs ;
- Protéger l'environnement : réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser la production d'énergie à partir de sources renouvelables, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol, prévenir les risques naturels prévisibles, les risques miniers, les risques technologiques, les pollutions.

La loi ALUR a fait évoluer les règles de détermination des possibilités maximales minimales d'occupation des sols :

- Suppression des coefficients d'occupation du sol (COS) ;
- Suppression de la règle de superficie minimum du terrain constructible ;
- Limitation des possibilités en zone N et A hors STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitée) ;
- Nouvelles modalités de fixation des densités.

L'esprit général de la Loi ALUR est donc de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

La loi du 2l février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

a) Contexte communal en lien avec les obligations légales

La commune de La Teste-de-Buch est à la fois concernée d'un côté par les obligations émanant des lois SRU et Duflot I en ce qui concerne les obligations de production de logements sociaux, et de l'autre, par les exigences de la loi ALUR dont l'esprit général est de favoriser la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.

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

- Le fait que la commune soit un territoire attractif en expansion ce qui induit de nouveaux besoins en matière de logements mais également en matière de développement économique ;
- Les obligations en matière de logements sociaux issues des lois SRU et DUFLOT 1 traduites dans le PLH ;
- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

Depuis le 1er janvier 2002 et en application de la loi SRU, des objectifs triennaux sont fixés aux communes déficitaires afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi. A l'issue, des bilans triennaux sont établis afin d'en vérifier la réalisation.

Sur la commune de La Teste-de-Buch, depuis le début de la procédure de bilan triennal, il est constaté des taux de réalisation inégaux.

Tableau 3 : Réalisation des objectifs des bilans triennaux sur la commune de La Teste-de-Buch
(Source : CMS 2023-2025)

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan 2002-2004	155	61	39%
Bilan 2005-2007	175	399	228%
Bilan 2008-2010	183	206	113%
Bilan 2011-2013	183	477	261%
Bilan 2014-2016	407	365	90%
Bilan 2017-2019	**524**	**294**	**56%**

Les chiffres les plus récents démontrent que la commune accuse un déficit de réalisation de logements sociaux sur le bilan 2017-2019, avec 56% de réalisation de l'objectif triennal fixé sur la période.

Suite au bilan 2017-2019 et après des résultats de production insuffisants, la préfète de la Gironde a prononcé un arrêté de mise en carence de la commune le 18 décembre 2020. Des objectifs de rattrapage étalés sur trois ans ont été fixés, avec un taux de majoration dû par les communes ne respectant pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux fixé à 20% à compter du 1er janvier 2021.

Au bilan triennal 2020-2022 et au vu des opérations actuellement engagées qui pourraient être prises en compte dans le cadre de ce prochain bilan, sous réserve des opérations complémentaires résultant d'une action déterminée dans ce domaine, le taux de réalisation pourrait être voisin de 68% seulement.

Malgré les efforts consentis par la commune ces dernières années pour produire du logement social, le nombre de logements accessibles aux ménages les plus modestes restes insuffisants. Le taux de logements sociaux enregistré par la commune s'élève en effet à 14,39% au 1er janvier 2021, toujours bien en deçà des objectifs fixés à l'échelle nationale.

Tableau 4 : Taux de logement social relevé sur la commune de La Teste-de-Buch
(Source : CMS 2023-2025)

TAUX LLS (Source inventaire LLS)	Données communes de La Teste-de-Buch
Année 2002	9,60%
Année 2006	9,06%
Année 2010	10,30%
Année 2016	12,85%
Année 2019	13,75%
Année 2020	13,84%
Année 2021	14,39%

Sur la commune de La Teste-de-Buch, la rareté du foncier disponible a sensiblement augmenté le coût des terrains, rendant la production de logements sociaux complexe.

En ce qui concerne le marché de l'immobilier, le turnover est limité. À l'achat comme à la location, très peu d'offres sont disponibles pour énormément de demandes. Les offres sont rapidement pourvues et les prix tendent à augmenter sensiblement.

Cette tension du marché, tant sur le foncier que sur l'immobilier interrompt le parcours résidentiel classique, en particulier chez les jeunes actifs qui trouvent difficilement à se loger à l'achat comme à la location. Plus largement, l'accession à la propriété est rendue difficile : la nécessité est de poursuivre la diversification de l'offre.

Dans ce contexte, la commune ne peut que difficilement manœuvrer sur l'existant. Le taux de logements vacants est extrêmement faible, à hauteur de 3,1% en 2019 selon l'INSEE. La grande majorité des logements vacants le sont depuis moins de deux ans. Cette vacance de courte durée désigne notamment celle des logements en attente d'un acheteur.

En tant que commune littorale, La Teste-de-Buch dispose d'une part importante de logements inoccupés à l'année : la part des résidences secondaires représente 26,4% du parc de logements. Cette part atteint même 47,2% dans le quartier de Pyla-sur-Mer (fichiers fonciers 2022).

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur

Les obligations en matière de production de logements à court terme sont traduites par le PLH 2025-2031.Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur de la COBAS a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 13 février 2025.

Les objectifs quantitatifs, issu du document d'orientions du PLH sont les suivants :

Le PLH détermine pour la commune de La Teste-de-Buch un objectif de production de 205 résidences principales par an, soit 1230 logements sur la durée du PLH. Sur 205 résidences principales à produire chaque année, il est prévu 130 logements sociaux, soit 63% de la production communale.

Tableau 5 : Objectifs quantitatifs de production de logements (résidences principales) sur le territoire
(Source : DDEP - BIOTOPE, 2025)

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire pour 6 ans (durée du PLH)	Total logements Hypothèse minimum par an
Arcachon	77 (soit 77% de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2 316**	**704**

Ces chiffres démontrent la nécessité d'activer de nouveaux leviers afin de favoriser la production de logements sociaux. Des dispositifs intégrés prochainement au PLU permettront d'augmenter la proportion de logements sociaux au sein des opérations, afin de poursuivre les objectifs du PLH.

- Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025

Depuis 2016, la Ville de la Teste de Buch est engagée aux côtés de l'Etat, du Département de la Gironde et de la COBAS signataires d'un contrat de mixité sociale renouvelé par périodes de trois ans. Ce contrat précise essentiellement les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre les objectifs de LLS, y compris la liste des outils et des actions à déployer.

La commune a signé un nouveau contrat de mixité sociale le 18 août 2022 pour la période 2022-2025, mais afin de tenir compte des évolutions de la loi 3DS, ce contrat a été modifié et a été signé le 7 février 2024.

Comme le prévoit la loi, la commune a demandé au Préfet par courrier en date du 18 novembre 2022 d'adapter à la baisse les objectifs SRU 2023- 2025. La loi prévoit une adaptation à la baisse des objectifs de rattrapage durant 3 périodes triennales consécutives maximum dans la limite de 25% pour les communes soumises au taux de référence de 33%.

La Préfète a donné son accord le 26 décembre 2022 pour adapter à la baisse les objectifs SRU 2023- 2025.

Dans le nouveau contrat de mixité sociale, il est prévu de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2022.

Tableau 6 : Objectif de production de logements sociaux déterminé pour la commune de La Teste-de-Buch
(Source : nouveau Contrat de Mixité Sociale 2022-2025)

Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2023-2025 retenus**
1 563	33%	515	**25%**	**390**

390 logements sont ainsi à réaliser sur la période triennale 2023-2025, au lieu de 515 logements, si le taux de référence de 33% du nombre de logements sociaux manquants avait été maintenu. Au 1er janvier 2022, le nombre de logements sociaux manquants sur la commune s'élève à 1563.

Plusieurs leviers sont utilisés pour atteindre les objectifs définis au sein du contrat de mixité sociale :

- Le foncier public :

Dans le cadre du contrat, des terrains sont actuellement disponibles pour produire du logement locatif social. La collectivité propriétaire de ces terrains s'engage à les céder à un bailleur social.

- Le droit de préemption urbain :

De plus, L'EPFNA, en concertation avec la commune, analyse les DIA et consulte les bailleurs sociaux lorsqu'il existe une opportunité de préempter un terrain pour réaliser du logement social. Elle réalise une politique d'acquisition foncière et de portage foncier en secteur d'aménagement ou en secteur à urbaniser, dans le cadre d'une convention tripartite entre l'Etat, l'EPFNA et la commune.

- L'urbanisme réglementaire,
- La vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :

La production de logements en VEFA a progressé depuis le Plan de Relance de 2010 au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs HLM et a particulièrement crû ces dernières années.

Il conviendra d'être attentif à limiter le recours à la VEFA pour les structures et les opérations destinées à produire 100 % de logements locatifs sociaux sauf dans les cas exceptionnels.

Si la VEFA est un mode de production indispensable sur la commune étant donné les coûts du foncier, I 'ensemble des partenaires s'engage toutefois à favoriser des opérations en maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs HLM, notamment par le biais de surcharges foncières.

La réalisation d'opérations de mixité sociale sur du foncier public permet de rééquilibrer la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe.

Depuis la signature du contrat de mixité sociale, certaines opérations sont en cours ou vont démarrer prochainement :

- Îlot des Maraichers : avenue Verdun / rue des Maraichers, il est prévu une opération de 56 logements dont 23 logements sociaux, 20 LLS et 3 BRS (permis délivré le 9 août 2022).
- Terrain communal du stade de football de Cazaux : allée André Lafont, il est prévu une opération de 45 logements, dont 16 logements locatifs sociaux et 20 logements en BRS (permis de construire délivrer le 10 octobre 2022 , livraison juin 2025).
- Îlot Franklin : rue Pierre Dignac / rue du 14 juillet, le permis de construire a été accordé en juin 2023, et le chantier est actuellement en cours. L'opération comporte 110 logements dont 37 logements locatifs sociaux.
- Ilot rue Castelnau : Un projet de 40 logements dont 14 logements locatif sociaux est en cours de chantier et une autre opération de 56 logements dont 28 logements sociaux a également été accordé en juin 2024 et devrait démarrer d'ici l'automne 2025.
- Ilot de l'ancienne caserne du SDIS, il est également prévu une opération de 68 logements dont 34 logements locatifs sociaux.

Les chiffres avancés démontrent à la fois la nécessité de produire du logement et le caractère d'urgence lié à la production de logement social. Il est devenu essentiel de trouver des solutions afin de produire des opérations d'envergure suffisante et réalisables à court terme.

Cette nécessité pousse la commune à devoir agir de matière concomitante avec ses partenaires afin de combiner le développement du parc résidentiel, tout en proposant un développement des activités économiques nécessaire à l'accueil de ce nouveau parc de logements mais avec l'idée sous-jacente de garder la maîtrise sur la consommation de l'espace.

♦ Le rôle du PLU dans la poursuite des objectifs de production de logements

Le PLU approuvé le 06 octobre 2011 actuellement en vigueur est mis en révision depuis la délibération du conseil municipal du 12 avril 2022.

Le PLU est en capacité de déployer des outils pour favoriser la production de logements sociaux. En attendant l'aboutissement de la révision du PLU encore en phase d'étude et afin de poursuivre les efforts entamés par la commune, le PLU de La Teste-de-Buch approuvé le 06 octobre 2011 a fait l'objet d'une procédure de modification n°3 approuvée le 22 février 2024 dans laquelle il a été proposé de mobiliser des dispositifs supplémentaires pour inciter les porteurs de projets à en intégrer davantage dans leurs opérations d'aménagement ou tout simplement en produire.

Les outils déployés par le biais de cette procédure sont les suivants :

- Instauration de servitudes de mixité sociale : La modification n°3 du PLU cible des secteurs spécifiques pour y proposer l'ajout de servitudes de mixité sociale. Ces servitudes ont pour objectif de fixer un seuil minimal de production de logements sociaux dans l'opération, fixés entre 50% et 100% dans le projet de modification. Ces servitudes de mixité sociales supplémentaires sont au nombre de 6.
- Établissement de bonus de constructibilité : Pour inciter les opérateurs à produire davantage de logements sociaux, il est proposé dans la modification n°3 du PLU que dans toute opération comportant plus de 50% de logements sociaux un bonus de constructibilité soit accordé. Ce bonus diffère selon les zones et impacte à la fois les taux d'emprise au sol maximales des constructions et d'espace en pleine terre minimales imposées dans le règlement.

- Des seuils d'obligation de production de logement social plus restrictifs : Il est proposé dans la modification n°3 du PLU une modification des seuils à partir desquels est imposée la production d'un taux minimum de logement social et leur application élargie sur le territoire afin d'en favoriser la production.
- Faciliter la production de logements sociaux par le biais d'une opération en renouvellement urbain - le secteur de Joli-Bois : Le secteur de Joli-Bois offre un potentiel de renouvellement urbain important qui n'est pour l'heure pas exploité, en raison d'un règlement drastique faisant systématiquement référence au règlement de la ZAC d'origine qui empêche toute opération de densification.

La révision du PLU poursuit les efforts entamés par la commune avec la modification n°3. Le projet arrêté par délibération du Conseil municipal le 10 avril 2025 prévoit plusieurs outils en ce sens :

- La reconduction systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser en fonction de plusieurs paramètres, correspondant à un objectif de diversité sociale dans les zones urbaines,
- Le dispositif de servitudes de mixité sociale est maintenu, celles-ci pouvant être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux,
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble,
- Des zones 2AU (réserves foncières) inscrites dans la comptabilisation des logements à produire avec la mise en place d'une servitude de mixité sociale afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux du PADD et du PLH.

2. Absence d'alternatives de localisation

1) Evolution de la population

a) Une population communale en augmentation

La commune de La-Teste-de-Buch compte 26 269 habitants au 1er janvier 2020.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	15 064	15 831	18 038	20 331	22 970	24 597	25 990	26 269
Densité moyenne (hab/km²)	83,6	87,9	100,1	112,8	127,5	136,5	144,2	145,8

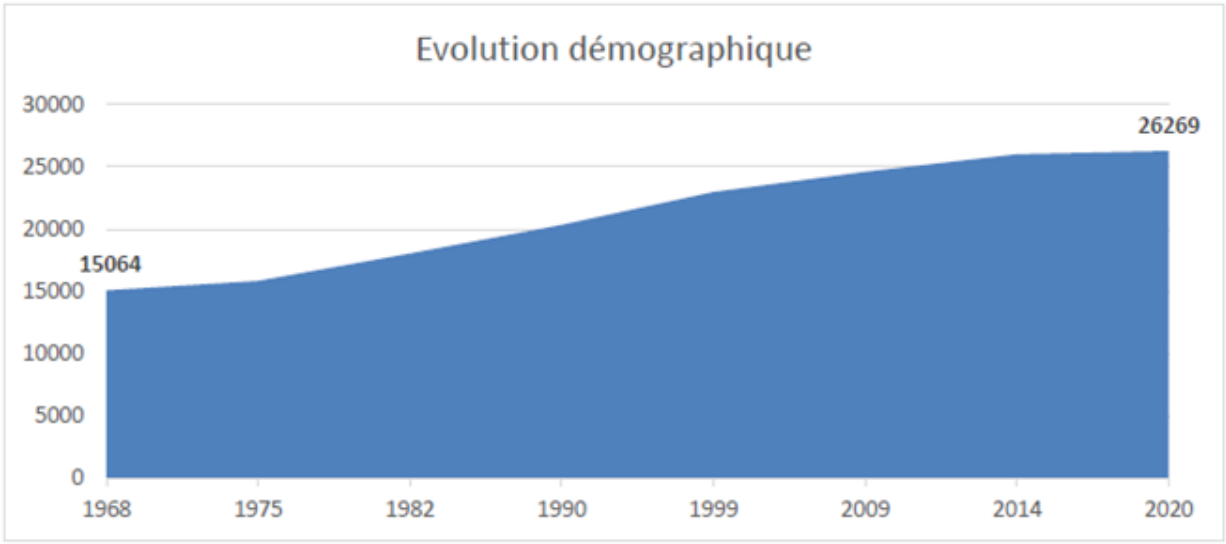


Figure 10 : Evolution démographique de La Teste-de-Buch
(Source INSEE)

La commune de La Teste-de-Buch a connu une croissance importante de sa population, de 15 064 habitants en 1968 à 26 269 habitants en 2020, soit une hausse de plus de 74.4% de sa population. L'analyse des rythmes de variation annuelle de la population permet d'identifier un ralentissement de la croissance démographique sur la période 2006-2011, et une reprise de la croissance démographique depuis 2011 jusqu'à 2014 pour à nouveau se stabiliser. La commune affiche ainsi sa volonté de maîtriser le développement de son territoire pour répondre aux objectifs de croissance maitrisées demandés par l'Etat.

Les taux de variation annuelle moyenne de la population communale illustrent la dynamique des différentes périodes intercensitaires :

- 1982 à 1990 : +1,5% / an
- 1990 à 1999 : +1,4% / an
- 1999 à 2009 : +0,7% / an
- 2009 à 2014 : +1,1% / an
- 2014 à 2020: + 0,2% / an

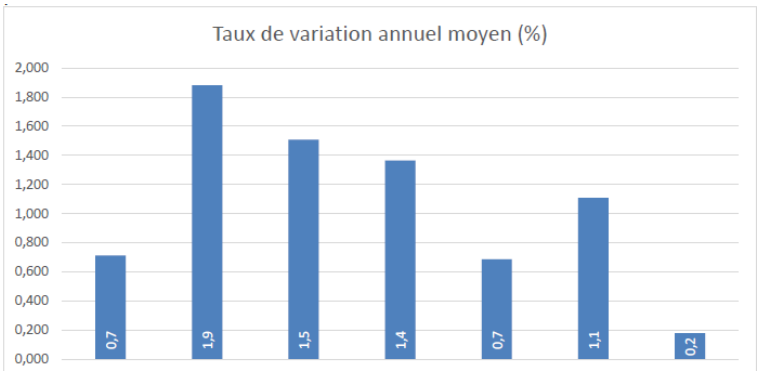


Figure 11 : Taux de variation annuelle moyenne de la population communale
(Source : INSEE)

b) *Une population vieillissante et des ménages de plus en plus petits*

L'analyse de l'évolution de la composition de la population par tranches d'âges révèle un vieillissement de la population communale depuis 2009.

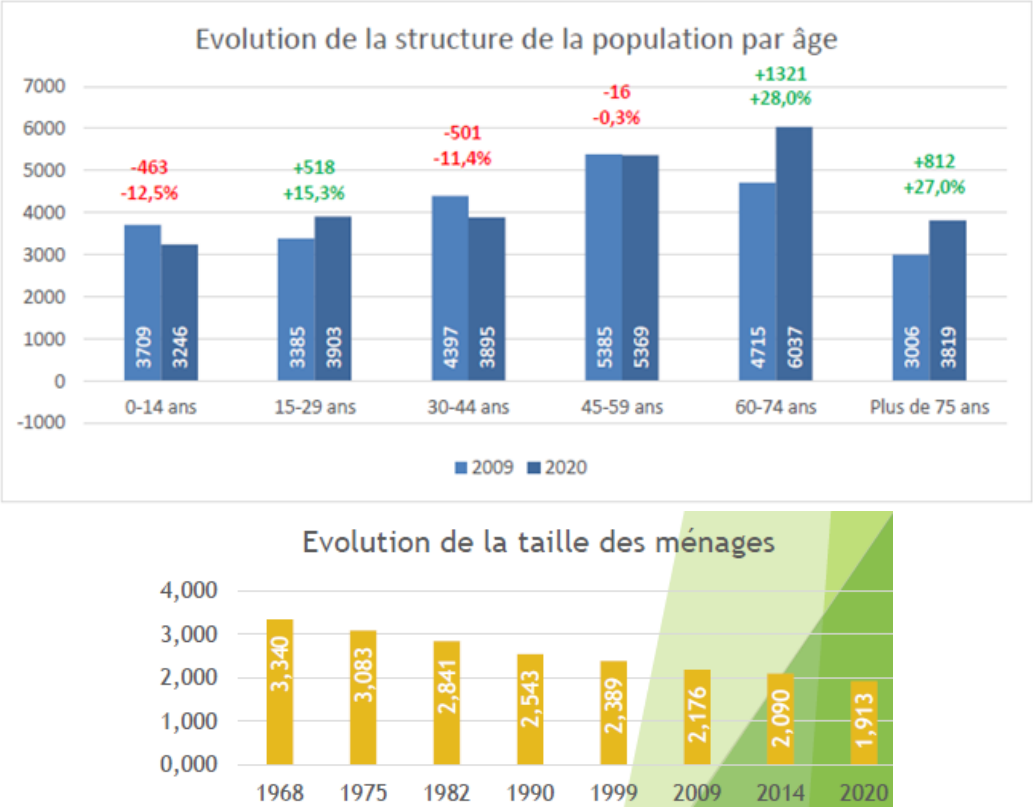


Figure 12 : Evolution de la population par tranches d'âges et de la taille des ménages
(Source : INSEE)

En 2020, plus d'un habitant sur trois a plus de 60 ans sur la commune.

Par ailleurs, l'analyse de la composition des ménages indique une forte proportion des personnes seules et des couples sans enfants, soit 71% de la population testerine. La croissance démographique resulte donc essentiellement d'un solde migratoire positif.

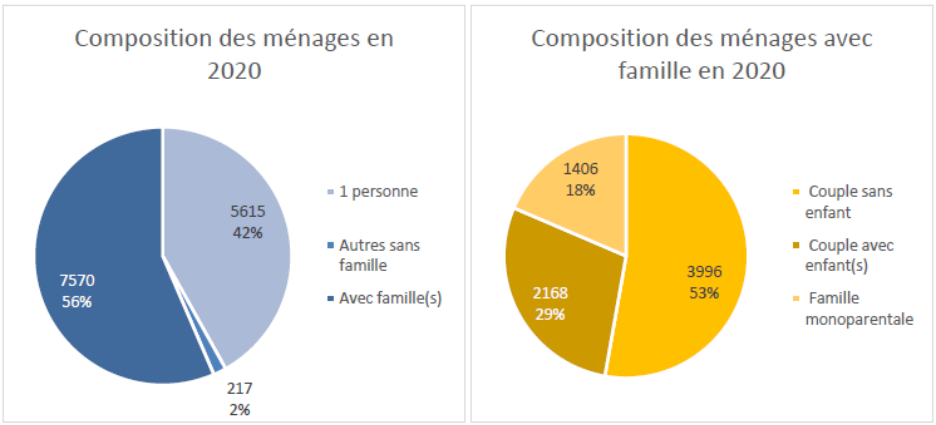


Figure 13 : Composition des ménages en 2020
(Source : INSEE)

2) Evolution de l'habitat

L'analyse de la taille des logements indique une forte proportion des grands logements.

Selon l'INSEE, le parc de logements est dominé par les T4 et les T5. Cela s'explique en partie par le fait que le parc de logements est constitué de 72% de maisons contre 28% d'appartements. Les studios représentent seulement 1% du total des logements sur la commune.

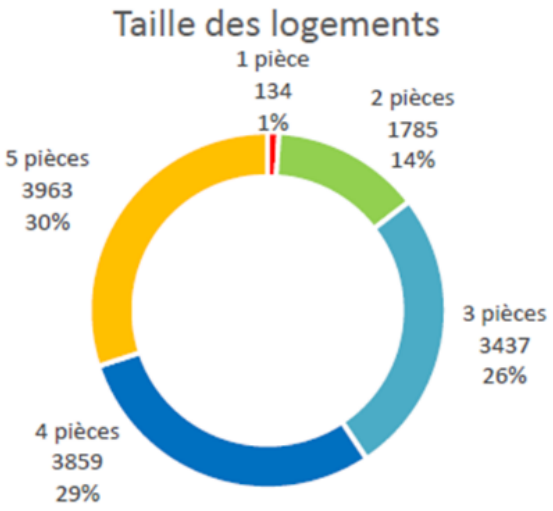


Figure 14 : Taille des logements sur le territoire communal
(Source : INSEE)

Sur les dernières décennies, le Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a enregistré les plus fortes croissances démographiques du département, croissances qui se sont également traduites dans les évolutions du parc immobilier.

A l'échelle du Pays, le dynamisme résidentiel se traduit par des rythmes de construction importants et l'émergence d'une offre diversifiée, notamment sur les secteurs Nord et Sud Bassin qui doivent faire face à une demande diverse croissante (retraités, saisonniers touristiques ou agricoles, habitants des secteurs résidentiels, …).

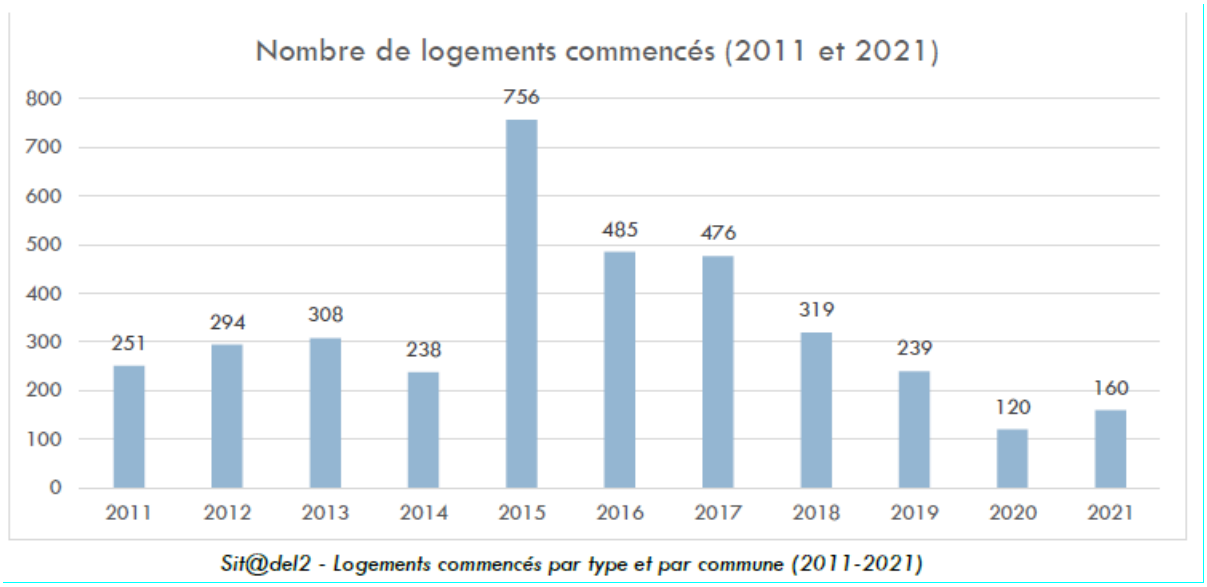


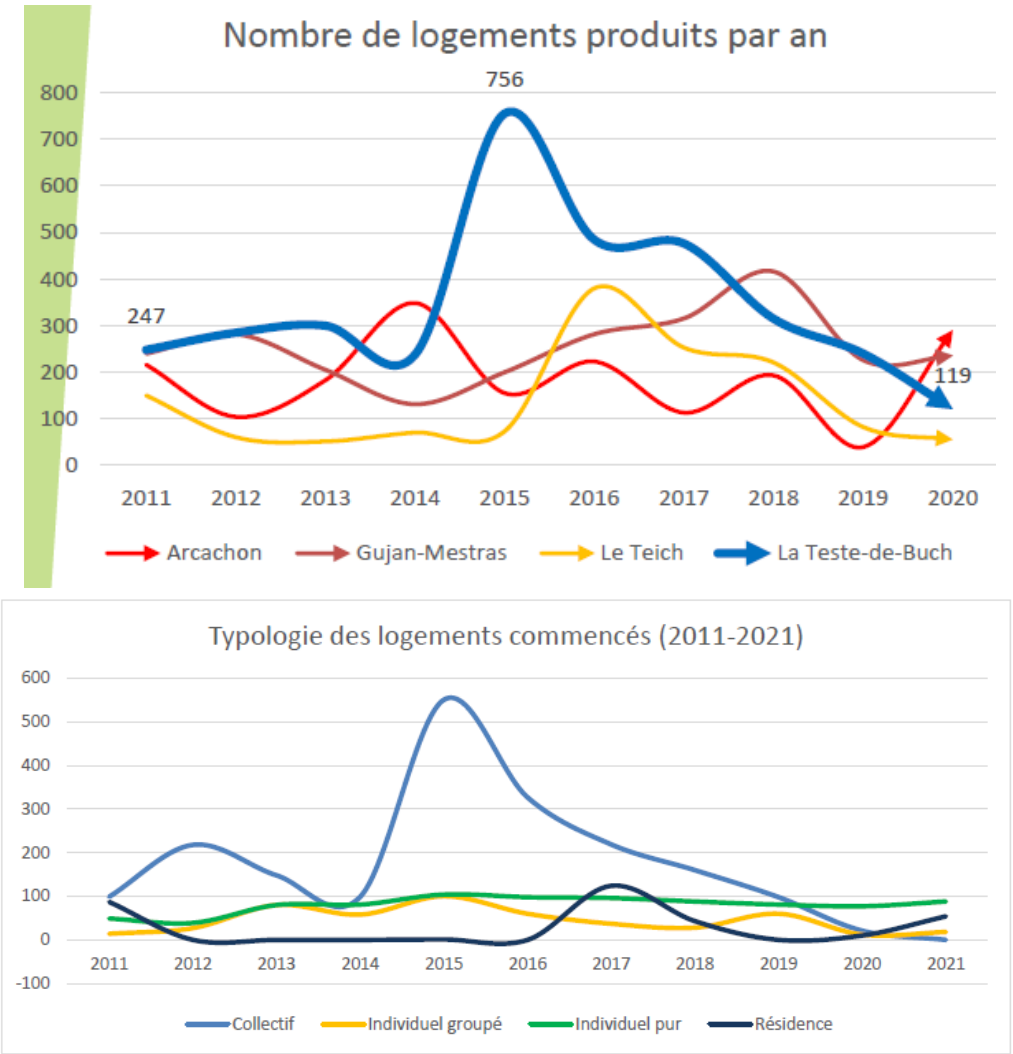
Figure 15 : Nombre de logements commencés sur le pays du BARVAL
(Source : Sitadel)

Sur La-Teste-de-Buch, ce dynamisme résidentiel a eu des répercussions sur le parc de logements qui a connu une croissance importante depuis 40 ans, avec un rythme de la construction neuve qui se maintient à un niveau important depuis 2011. En effet entre 2011 et 2021, 3 646 logements ont été commencés sur le territoire de la Teste de Buch, ce qui à un rythme moyen d'environ 331 logements par an (y compris logements en résidence).

Toutefois, l'analyse par année révèle une construction neuve faisant apparaître des périodes de constructions de logement bien distinctes, avec :

- Un rythme de construction en croissance entre 2011 et 2013,
- Une baisse du rythme de la construction neuve sur l'année 2014,
- Un pic soudain de la construction en 2015, avec deux fois plus de constructions que sur les années précédentes,
- Puis une diminution progressive de la construction à partir de 2016 pour passer en dessous de la dynamique connue il y a dix ans.

On peut noter que les périodes de pic ou de forte de production de logements sont liés à des opérations d'ensemble avec la production de logements en collectif.



Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

Figure 16 : Nombre de logements commencés par an sur la COBAS (en haut) et typologie des logements (en bas) sur La Teste-de-Buch

(Source : Sitadel)

Cette augmentation sans précédent entre l'année 2015 et l'année 2017 peut s'expliquer par divers facteurs :

- Une forte reprise économique ;
- Un territoire recherché par les investisseurs et les particuliers ;
- La proximité de Bordeaux devenue une métropole attractive qui a attiré de nombreux opérateurs nationaux que l'on retrouve sur le Bassin d'Arcachon ;
- Un droit à construire plus favorable grâce à la loi ALUR (suppression du COS et de la taille minimale des terrains).

Les baisses enregistrées par la suite, notamment pour les années 2018-2019 pourraient s'expliquer par un retour à la normale après une année exceptionnelle post loi ALUR. La forte baisse constatée en 2020 s'explique quant à elle par la pandémie de COVID ayant mis à l'arrêt des pans entiers de l'économie et notamment le secteur de la construction.

Au 1er janvier 2021 la part du logement social s'élève à 14,39 % du parc total de résidences principales.

3) Evolution de la population active

Depuis 2009, parallèlement à l'augmentation de la population et du parc de logements, la population active et le nombre d'emplois évoluent positivement de façon régulière, faisant de la commune de La Teste de Buch le deuxième pôle économique de la Gironde après l'agglomération bordelaise.

Le dynamisme économique a été étayé par l'augmentation du nombre d'emplois, l'activité touristique et le niveau d'équipements adaptés aux besoins actuels.

Tableau 7 : Evolution de l'emploi sur le territoire communal
(Source : INSEE)

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	10 373	11 091	12 791
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	9 499	9 701	10 198
Indicateur de concentration d'emploi	109,2	114,3	125,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,7	51,2	50,8

4) Rappel du projet de territoire

La commune de La Teste de Buch dispose d'un patrimoine naturel très important associé à un panel de protections juridiques diversifiées.

La dimension environnementale est le socle sur lequel repose l'identité de la Commune puisque 92% du territoire testerin est classé ou protégé :

- Le Bassin d'Arcachon
- Le Banc d'Arguin
- Les prés salés Est et Ouest
- La dune littorale
- Les forêts dunaires
- Les zones humides arrières-dunaires

- La forêt cultivée de pins maritimes
- Les prairies résiduelles
- Les landes humides de la base militaire
- L'étang de Cazaux et ses rives
- Le canal des Landes et la craste de Nézer

La commune de La Teste-de-Buch connait une évolution progressive de sa population depuis 2011 pour atteindre les 26.269 habitants en 2020. Le profil démographique de la commune a évolué, avec l'accentuation du vieillissement de la population, une taille des ménages en baisse, et une nette diminution de la population active (15-64 ans). Parallèlement, la commune a connu entre 2011-2020 une augmentation de son parc de logements et un rythme soutenu de la construction neuve avec un pic en 2015 et une forte baisse en 2020. Le dynamisme économique a été étayé par l'augmentation du nombre d'emplois, l'activité touristique et le niveau d'équipements adaptés aux besoins actuels.

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

L'ambition du projet de territoire est de remettre le patrimoine, au cœur du projet de développement. Le projet urbain en tant que tel porte un véritable enjeu de qualité environnementale et paysagère du territoire.

Ainsi, le projet souligne la volonté de la commune d'agir sur le développement de l'habitat et des activités pour améliorer le cadre de vie des habitants tout en apportant une protection maximale à notre environnement qui est le symbole de notre territoire.

L'idée est de rompre avec la croissance quantitative et de contenir l'étalement urbain pour ainsi faire émerger une nouvelle vision de l'aménagement urbain public. La commune souhaite mettre en avant la diversité de ses trois quartiers (Pyla-sur-Mer, Cazaux et La Teste centre) en requalifiant les tissus urbains et en structurant des zones de centralité au sein de ces trois quartiers.

L'objectif est d'aménager les espaces en cœur de ville en favorisant l'émergence d'espaces publics exemplaires symboles du renouveau de l'identité de la commune mais également de ménager les lieux et l'environnement pour transmettre des milieux naturels préservés aux générations futures.

La densification raisonnée, la requalification de l'usage public et l'intégration paysagère sont les trois principes fondamentaux guidant la transformation progressive de ces trois quartiers.

Ces trois principes doivent par ailleurs accompagner le développement économique du territoire en associant la production de logements à ces besoins.

L'objectif est de favoriser l'intensité urbaine durable et n'accepter l'extension urbaine qu'en compléments des besoins qui n'auront pu trouver leur place dans la densité.

V. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

1) Géologie

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille de LA TESTE - n°849, cette partie du territoire de la commune de La Teste-de-Buch est recouverte par la formation du Sable des Landes, référencée **NF1**, constituée de sables fluviatiles blanchâtres à petits granules de quartz hyalin.

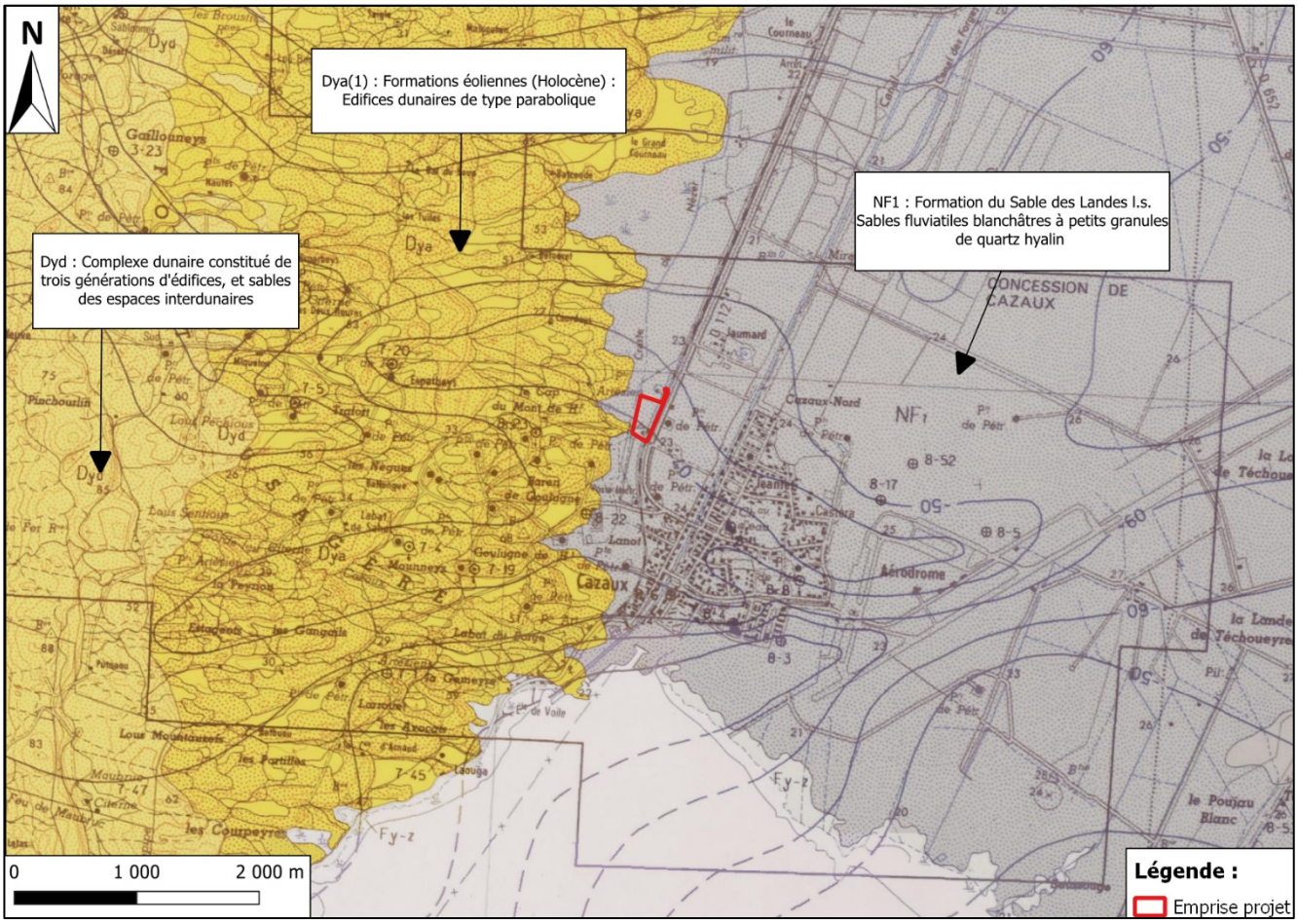


Figure 17 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de La Teste n°849
(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

2) Hydrogéologie

a) Réservoirs hydrogéologiques

Dans le secteur du site d'étude, les nappes d'eau souterraine susceptibles d'être rencontrées sont de la surface en profondeur :

- **Les nappes superficielles du Mio-Plio quaternaires :**

Cet ensemble aquifère, localement isolé du toit de l'Oligocène calcaire ou gréseux, est constitué de sables argileux, de faluns, de grès et de calcaires gréseux peu consolidés, surmontés par des dépôts sablo-graveleux à intercalation argileuses de taille pluri-métrique.

Des sables et des graviers à débris coquillers constituent les terrains des dépôts fluvio-marins consécutifs à la remontée des eaux durant la période flandrienne.

La nappe du Plio-Quaternaire présente localement deux horizons aquifères distincts tant par leurs propriétés hydrauliques que par la composition chimique de l'eau :

- Le niveau supérieur est constitué par les sables éoliens dunaires et les dépôts sablo-graveleux coquilliers de la période flandrienne,
- Le niveau inférieur est représenté par les dépôts sableux (Sable de Landes) et sablo-graveleux (type Arengosse), le plus souvent en communication avec les faluns et sables verts du Miocène.

- **Les nappes profondes**

- Ensemble multicouche du Crétacé Supérieur – Oligocène

Tout le secteur situé à la périphérie du bassin d'Arcachon présente un grand nombre d'ouvrages captant un aquifère compréhensif allant du Crétacé supérieur à l'Oligocène. Cet aquifère se divise localement en plusieurs nappes superposées, mais des communications verticale et latérale sont le plus souvent enregistrées.

- Nappe du Crétacé supérieur – Eocène inférieur

Cette nappe est un complexe hydraulique à grande porosité constitué par les faciès dolomitiques de l'Éocène inférieur et ceux du Crétacé supérieur. Cette nappe est seulement exploitée par quelques forages qui, de plus, utilisent très souvent un multicouche partant du Crétacé et remontant jusqu'aux dépôts de l'Oligocène.

b) Zone de répartition des eaux (ZRE)

Selon l'arrêté préfectoral du 28 février 2005, la commune de La Teste-de-Buch est située en zone de répartition des eaux au titre de l'Aquifère supérieur de « l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne » à partir de la côte de référence de -205 mNGF.

3) Hydrographie

Selon le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIE AG), l'emprise du projet se trouve au sein du bassin versant « Le canal des Landes du confluent de la craste Baneyre à l'étang de Cazaux-Sanguinet ».

La Craste de Nézer référencée S30-0402 s'écoule en bordure Ouest en direction du bassin d'Arcachon à environ 10 km au Nord. Le Canal des Landes référencé S3—0252 s'écoule à environ 700 m à l'Est du site reliant le lac de Cazaux au Bassin d'Arcachon. Il est donc parallèle à la Craste de Nézer.

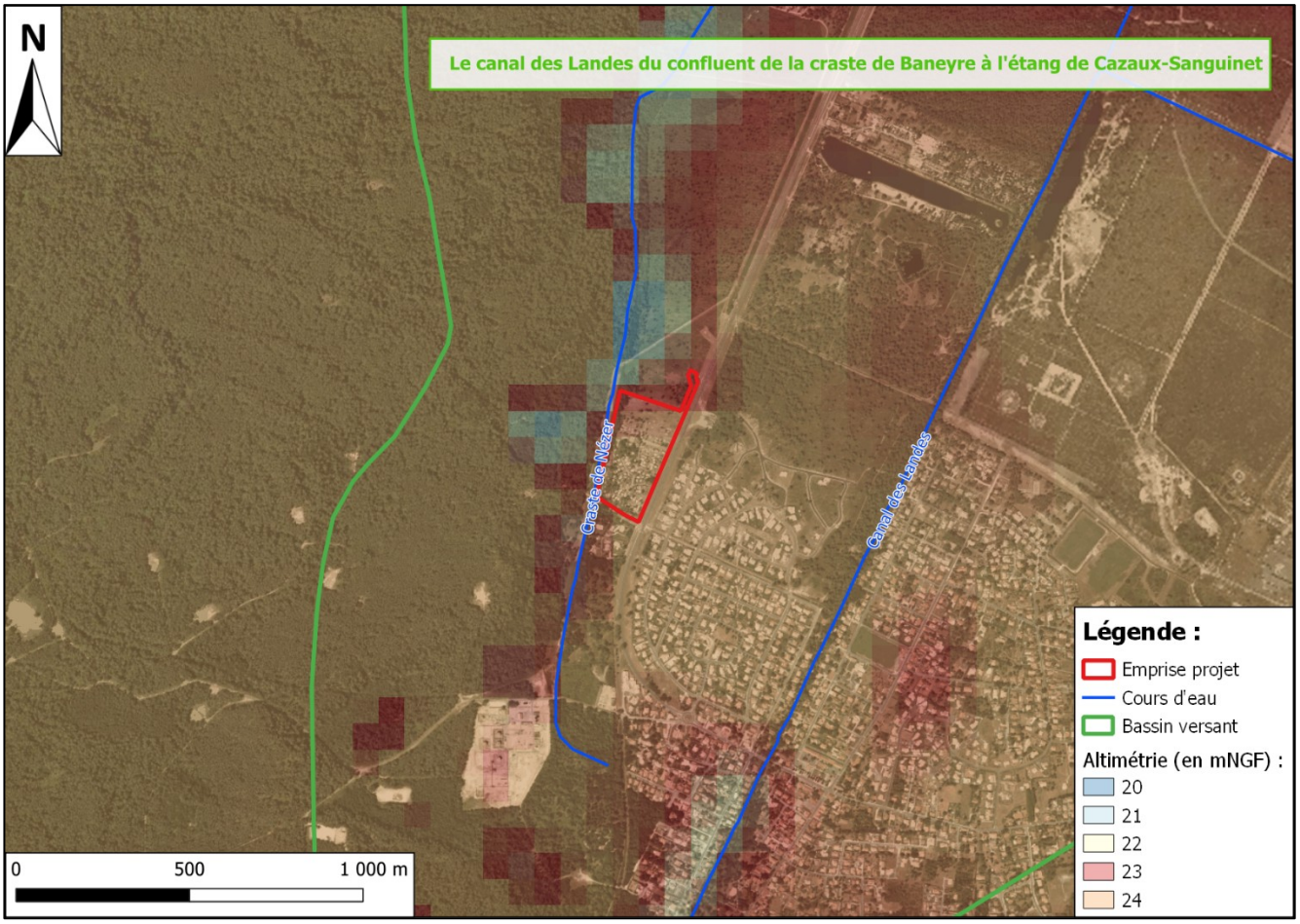


Figure 18 : Contexte hydrographique du secteur du projet
(Source : Google Satellite ; MNT Gironde ; BD TOPAGE ; Réalisation : CERAG)

D'après les observations in situ, il existe des fossés en limite de l'emprise :

- Un fossé est présent au Sud le long de l'allée Cap de Mount et des maisons individuelles, il rejoint le Castre de Nézer à l'Ouest du site,
- Un fossé est présent à l'Est le long de la route D112, il s'écoule vers le Sud, puis par infiltration ou débordement sur les voiries il rejoint le fossé mentionné ci-dessus.

Un réseau d'eaux pluviales est présent le long de la route D112 au Nord-Est du site.



Figure 19 : Cartographie des fossés existants
(Source : Photographies aériennes ; Réalisation : CERAG)

4) Prospections hydrogéologiques in situ

Les résultats des observations in situ, effectuées lors de l'enquête hydrogéologique réalisées par le CERAG en avril 2022, et complétés lors du suivi de nappe réalisé sur 12 mois jusqu'en mai 2023, sont présentés dans le tableau suivant :

Composante	Observations
Altimétrie du terrain	Le terrain présente une topographie globalement plane oscillant très faiblement entre +22,53 m NGF (au Sud-Est) et +22,95 m NGF (au Nord Est).
Lithologie des matériaux superficiels	La reconnaissance géologique a mis en évidence la présence de matériaux de recouvrement de type sableux de granulométrie fine à moyenne jusqu'à 4,37 m/TN, avec localement des horizons aliotisés à faible profondeur.
Niveau de nappe	Un suivi piézométrique a été réalisé sur une période d'un an à partir du 04 mai 2022. Les niveaux piézométriques relevés sont les suivants : - Niveau de Hautes Eaux entre +22,52 mNGF et +22,60 mNGF, - Niveau intermédiaire entre +21,62 mNGF et +21,76 mNGF, - Niveau de Basses Eaux entre +21,03 mNGF et +21,16 mNGF.
Coefficient de perméabilité	Cinq essais d'infiltration réalisés au sein des matériaux superficiels de recouvrement du site font ressortir une perméabilité moyenne avec un coefficient K compris entre $9{,}4.10^{-6}$ m/s et $2{,}4.10^{-5}$ m/s. L'essai réalisé dans l'horizon sableux aliotisé met en évidence des matériaux dotés d'une perméabilité faible avec un coefficient K de $5{,}4.10^{-6}$ m/s.

** Terrain Naturel au jour des investigations le 20 avril 2022.*



Figure 20 : Localisation des sondages pédologiques et piézomètres au sein de l'emprise projet
(Source : Enquête hydrogéologique – CERAG 2022)

5) Risques naturels

a) Risques inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

♦ **Territoire à risque important d'inondation**

La mise en œuvre de la Directive européenne Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle des districts hydrographiques. Elle priorise l'intervention des États pour les territoires à risque important d'inondation (TRI), avec un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires.

Sur le bassin Adour-Garonne, 19 TRI ont été arrêtés par le préfet coordinateur de bassin le 24 octobre 2018, actualisant la liste de l'arrêté du 11 janvier 2013, sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI).

Pour le département de la Gironde, 4 TRI ont été retenus : celui de Bordeaux, du Bassin d'Arcachon, de Libourne et de Bergerac. Le TRI du Bassin d'Arcachon comprend 10 communes situées autour du bassin. La commune de La-Teste-de-Buch en fait partie, toutefois **l'emprise du projet ne se trouve pas dans le zonage réglementaire de ce dernier.**

♦ **Plan de prévention du risque inondation**

La commune de La-Teste-de-Buch est concernée par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM), approuvé le 19 avril 2019.

Les risques littoraux sont causés par plusieurs types de phénomènes :

- La submersion marine : c'est une inondation temporaire des zones côtières par la mer dans des conditions météorologiques et de marée défavorables (augmentation du niveau moyen de la mer pendant une dépression, déferlement de fortes vagues).
- Les tsunamis : ce sont des vagues de grande hauteur, provoquées par des séismes ou des séismes sous-marins. Les vagues peuvent atteindre plusieurs mètres de hauteur sur certains territoires d'Outre-mer.
- Le changement climatique a pour conséquence une augmentation du niveau moyen de la mer, ce qui aggrave aussi les risques littoraux.

D'après la cartographie du zonage réglementaire du PPRSM, **l'emprise projet n'est pas située dans une zone inondable**.

♦ Risque de remontée de nappe

La réalisation de la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe a reposé sur l'exploitation de données piézométriques qui, après avoir été validées ont permis par interpolation de définir les isopièzes des cotes maximales probables, elles-mêmes permettant par soustraction aux côtes du Modèle Numérique de Terrain (MNT) d'obtenir les valeurs de débordement potentielles.

Cotes altimétriques du MNT – Cotes Points niveau maximal = Zones potentielles de débordement

Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, trois catégories sont présentées :

- « Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

Aux regards des inondations par remontée de nappe, **l'emprise projet se situe dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe, fiabilité moyenne.**



Figure 21 : Cartographie du risque de remontée de nappe
(Sources : georisques.fr – Google satellite ; Réalisation : CERAG)

a) Risque incendie et de feu de forêt

La commune de La-Teste-de-Buch s'est vu prescrire un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF), le 01 février 2007 mais la commune ne s'est toujours pas dotée d'un tel plan.

L'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde identifie la commune de La Teste-de-Buch comme une **zone de fort risque de feu de forêt**.

Réalisé par le département de la Gironde et le GIP gestion des risques, cet atlas a développé cette cartographie sur la base du croisement de 3 thèmes que sont :

- L'aléa qui englobe la probabilité d'éclosion et de propagation d'un feu,
- Les enjeux soumis au risque feu de forêt (population, biens, activités, patrimoine, environnement),
- La défendabilité : capacité à se défendre face au feu (accessibilité, disponibilité en eau…).

Risque feu de forêt		Enjeux faibles		Enjeux moyens		Enjeux forts	
		Défendabilité forte	Défendabilité faible	Défendabilité forte	Défendabilité faible	Défendabilité forte	Défendabilité faible
Alea	*Fort*	MOYEN	FORT	MOYEN	FORT	FORT	FORT
	Moyen	FAIBLE	MOYEN	MOYEN	MOYEN	MOYEN	FORT
	Faible	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	MOYEN	MOYEN

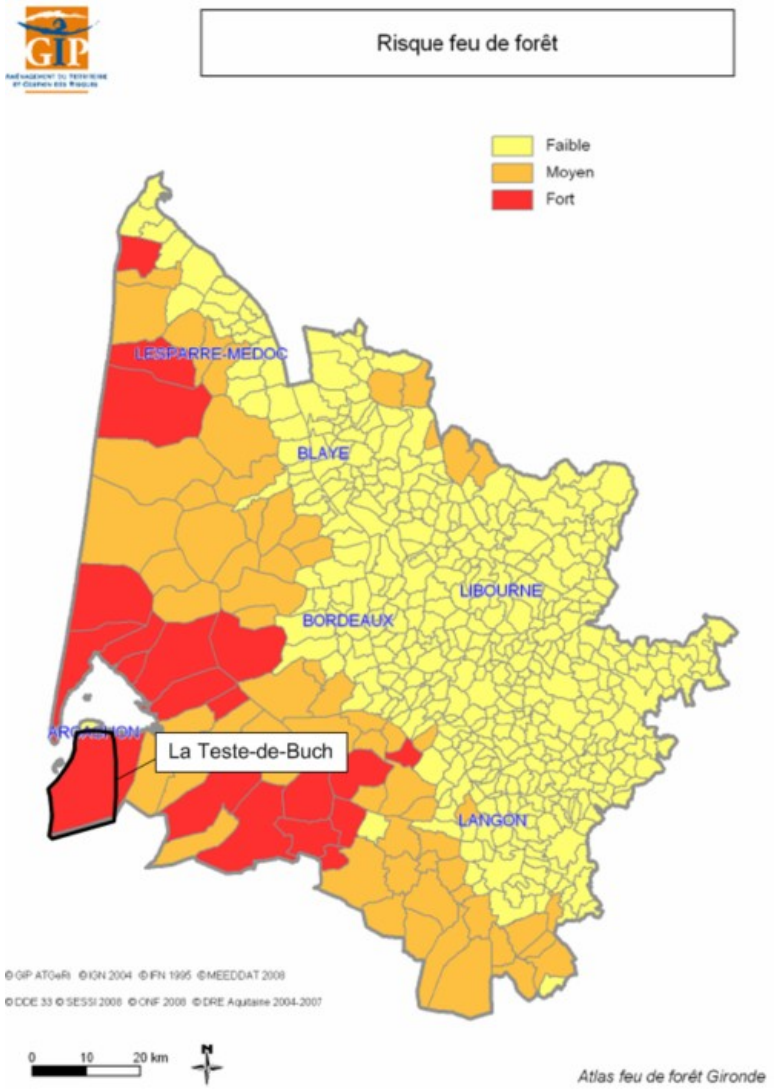


Figure 22 : Extrait de l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde
(Source : Atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde ; Réalisation : CERAG)

La commune de La Teste-de-Buch a mis en place certaines précautions à respecter afin de maitriser au mieux le risque d'incendie de feu de forêt.

Comme l'indique le rapport de présentation du PLU de La Teste-de-Buch, « le vaste massif forestier de la commune nécessite un dispositif spécifique de lutte contre l'incendie ».

Ainsi le territoire communal est quadrillé d'un réseau de forages et de réserves d'eau qui permettent d'assurer la défense incendie du massif. Toutefois devant la vétusté de ce dispositif la commune, en association avec la DFCI, s'est engagée dans un plan de rénovation de l'ensemble des ouvrages de défense. Ainsi 22 nouveaux forages ont été réalisés ainsi que 12 nouvelles réserves sur l'ensemble de la forêt. Ces nouvelles installations ont été disposées, en concertation avec les services des pompiers, en fonction des zones à risques et de leur condition d'accessibilité. Chaque installation fait l'objet d'une convention avec le propriétaire des parcelles concernées ».

D'après la pièce n°8,4 du PLU de la commune de La-Teste-de-Buch, l'emprise du projet est située à proximité au Nord-Est d'un point d'eau réglementaire comme l'indique la carte ci-après :

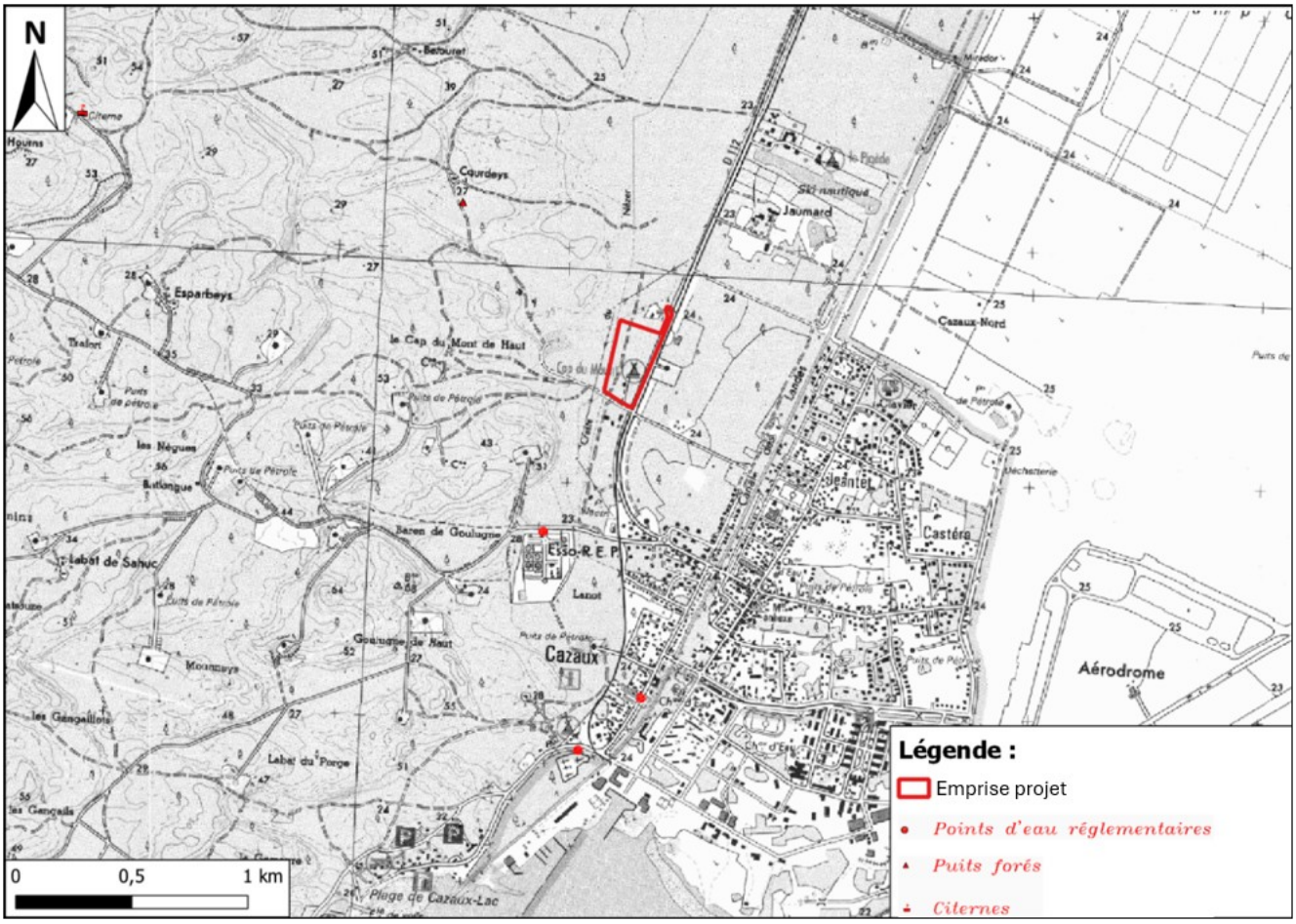


Figure 23 : Localisation du projet par rapport aux réseaux de défense incendie
(Source : Annexes au PLU de La Teste-de-Buch; Réalisation : CERAG)

b) *Risque mouvement de terrain*

La commune de La-Teste-de-Buch s'est dotée d'un plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte par arrêté préfectoral le 31 décembre 2001. **L'emprise projet n'est pas concernée par le zonage de ce plan.**

De plus, l'emprise projet se situe en dehors d'une zone d'aléa face au risque de retrait-gonflement des argiles.

c) *Risque radon*

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Selon l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), **la commune de La Teste-de-Buch est à potentiel radon de catégorie 2**, c'est-à-dire qu'elle est localisée sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

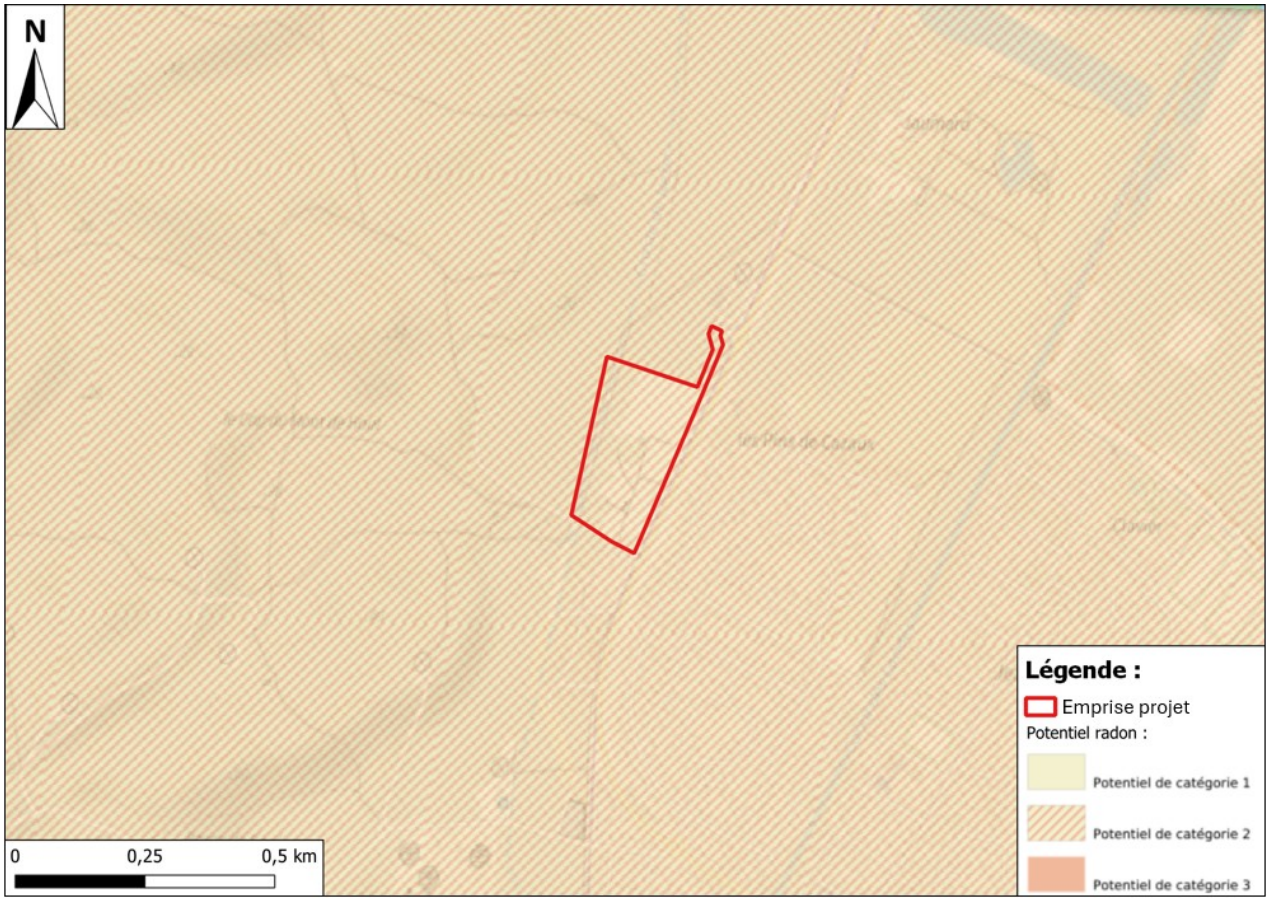


Figure 24 : Cartographie du potentiel radon dans le secteur du projet
(Source : IRSN ; Réalisation : CERAG)

Les informations données par l'IRSN sur le potentiel radon à propos du niveau de risque est relatif à l'échelle d'une commune. Toutefois, il ne présage en rien des concentrations présentes à un endroit précis, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

6) Pollution des sols

Le bureau d'études CERAG a procédé à la réalisation d'une étude historique, documentaire et de vulnérabilité (INFOS), ainsi que pour la réalisation d'un diagnostic environnemental du milieu souterrain (DIAG) en avril 2025.

a) Etude historique, documentaire et de vulnérabilité

De 1949 à 1967, l'occupation du site reste relativement inchangée, marquée par la présence d'un ensemble forestier plus ou moins exploité. Depuis au moins 1992 et ce jusqu'en 2015 au minimum, le site était un camping. Les aménagements associés à ce camping mettent en évidence une densification des bâtis (pérennes et temporaires) sur site et une diminution de la présence de végétation. Peu d'activités sont visibles via les vues aériennes. Toutefois, des espaces de stationnement et de circulation de véhicules thermiques sont présents sur le site durant l'activité de ce camping. A la suite de la fermeture de ce dernier, les bâtis sont détruits et les zones en enrobé pour la circulation des véhicules également.

A ce jour, seuls trois bâtiments en ruine sont encore présents ainsi que des amas de déchets (principalement gravats issus de la démolition), principalement autour de ces dit bâtis.

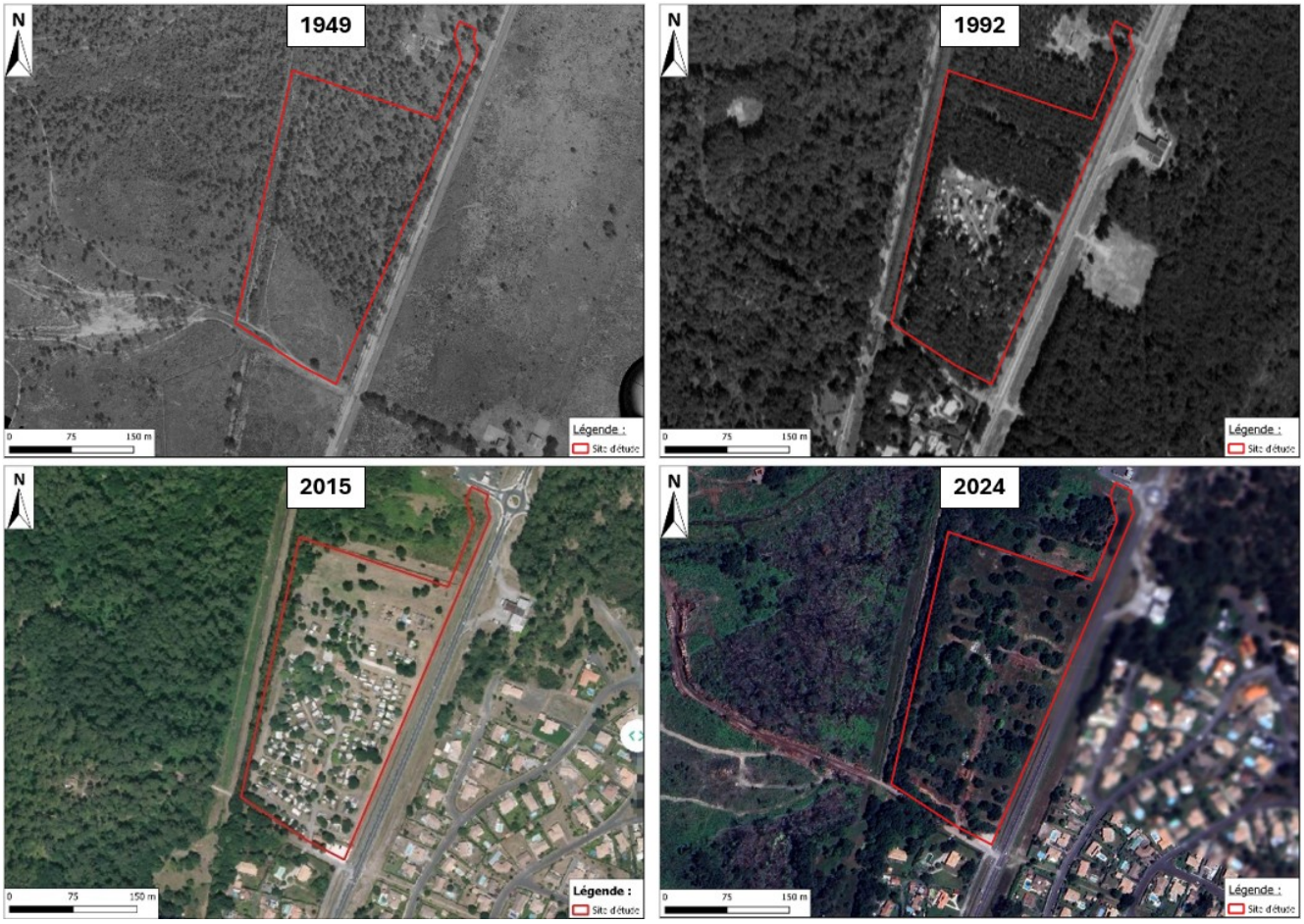


Figure 25 : Evolution du site dans le temps de 1949 à 2024
(Source : Etude INFOS – CERAG, 2025)

Les activités sur site susceptibles d'être ou d'avoir été source de pollution sont :

- Travaux d'entretien et/ou de restauration des voiries ;
- Travaux de construction des bâtiments présents/ayant été présents sur site ;
- Activité camping ;
- Infiltration dans les sols d'eau et de produits liés à l'activité du site (entretien des bâtis) ;
- Circulation et stationnement de véhicules thermiques ;
- Stockage de déchets plastiques, minéraux, bois, incinérables en extérieur.

L'étude du contexte environnemental et de la vulnérabilité des milieux a permis de mettre en évidence pour :

- Les eaux superficielles : une vulnérabilité potentielle liée à l'infiltration et au ruissellement possible vers et sur le site d'étude ;
- Les eaux souterraines : Les données publiques issues de la BSS et de la BDLISA font état de la présence d'une unité aquifère au droit du site d'étude (308AC01). Du fait de la présence majoritaire de sables des Landes et de Castets (Plio-Quaternaire) en surface, elle apparait comme potentiellement vulnérable face à une éventuelle contamination provenant de la surface ;
- Les zones naturelles sensibles : une vulnérabilité faible du fait de la distance relativement importante par rapport au site d'étude. Cette vulnérabilité reste importante concernant deux sites inscrits et classés, ainsi que pour trois zones naturelles (ZNIEFF 1 & 2, Natura 2000 DH) qui bordent le site d'étude.

b) Diagnostic environnemental du milieu souterrain

Les investigations sur le site d'étude ont été réalisées le 03 avril 2025. Ces investigations sur les sols ont été axées au droit de la totalité du terrain, sur les zones présentant une potentialité de contamination, notamment au droit des zones servant de stockage de déchets et anciennement de véhicules sur site.

Neuf sondages à la tarière manuelle ont été réalisés au sein du site d'étude. Des analyses en laboratoire sur échantillons bruts ainsi que sur éluats ont été effectuées afin de déterminer l'installation de stockage des déchets d'excavation.

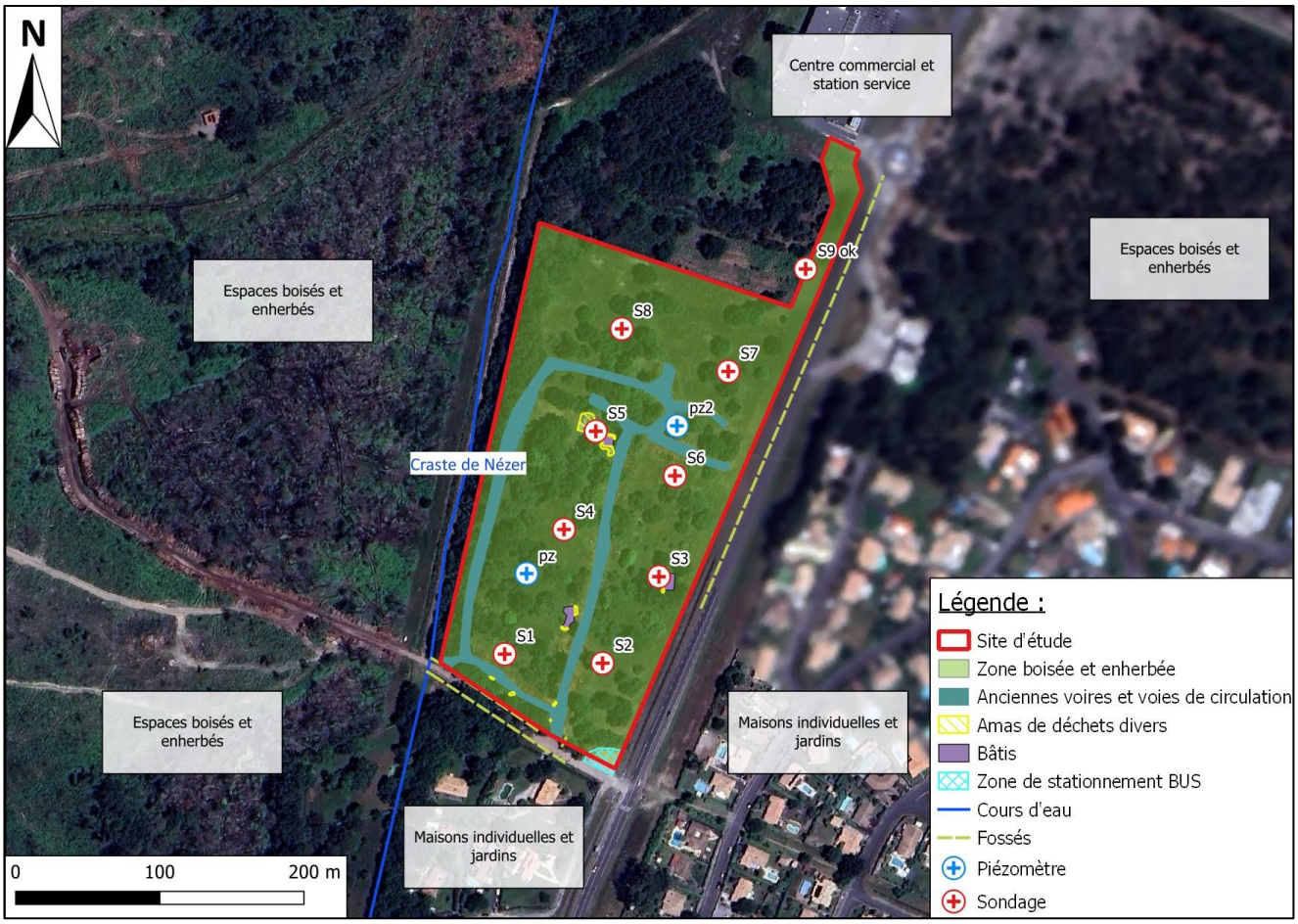


Figure 26 : Localisation des investigations sur les sols
(Source : Diagnostic environnemental du milieu souterrain – CERAG, 2025)

Les résultats d'analyses en laboratoire des échantillons de sols font ressortir :

Des anomalies sur brut en Arsenic ont été observées dans l'échantillon ISDI 2, avec une concentration jusqu'à 1,24 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Cadmium ont été observées dans l'échantillon ISDI 2, avec une concentration jusqu'à 1,11 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Chrome ont été observées dans l'échantillon ISDI 2, avec une concentration jusqu'à 1,11 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Cuivre ont été observées dans l'ensemble des échantillons, avec une concentration jusqu'à 2,45 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes

inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Mercure ont été observées dans l'échantillon ISDI 2, avec une concentration jusqu'à 3 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Plomb ont été observées dans l'ensemble des échantillons, avec une concentration jusqu'à 1,86 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Nickel ont été observées dans l'échantillon ISDI 2, avec une concentration jusqu'à 1,25 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Sélénium ont été observées dans l'échantillon ISDI 2, avec une concentration jusqu'à 1,43 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

Des anomalies sur brut en Zinc ont été observées dans l'ensemble des échantillons, avec une concentration jusqu'à 1,8 fois supérieure aux gammes de valeurs couramment observées dans les sols « ordinaires » de toutes granulométries. Cependant, sur éluats, aucun impact significatif n'a été mesuré. Les concentrations sont toutes inférieures aux limites de quantification du laboratoire.

Des traces sur brut d'Antimoine ont été quantifiées (jusqu'à 1,0 mg/kg MS) dans l'échantillon ISDI 1. Cependant, cette concentration d'antimoine reste inférieure au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations.

Des traces sur brut de Baryum ont été quantifiées (jusqu'à 240 mg/kg MS) dans les échantillons ISDI 1 et ISDI 2. Cependant, cette concentration de baryum reste inférieure au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations.

Des traces sur brut de Molybdène ont été quantifiées (jusqu'à 2 mg/kg MS) dans l'échantillon ISDI 2. Cependant, cette concentration de molybdène reste inférieure au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations.

Des traces sur éluat de fraction soluble ont été quantifiées (jusqu'à 0,1 mg/kg MS) dans l'échantillon ISDI 1. Cependant, cette concentration de fraction soluble reste inférieure au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations.

Aucune trace sur éluat de Fluorure, Chlorure et Sulfate n'a été inventoriée par le laboratoire dans les trois échantillons analysés (ISDI 1, ISDI 2, ISDI 3), ces concentrations étant toutes inférieures au seuil maximal d'admission des déchets inertes dans les installations ; ou aux limites de quantification du laboratoire.

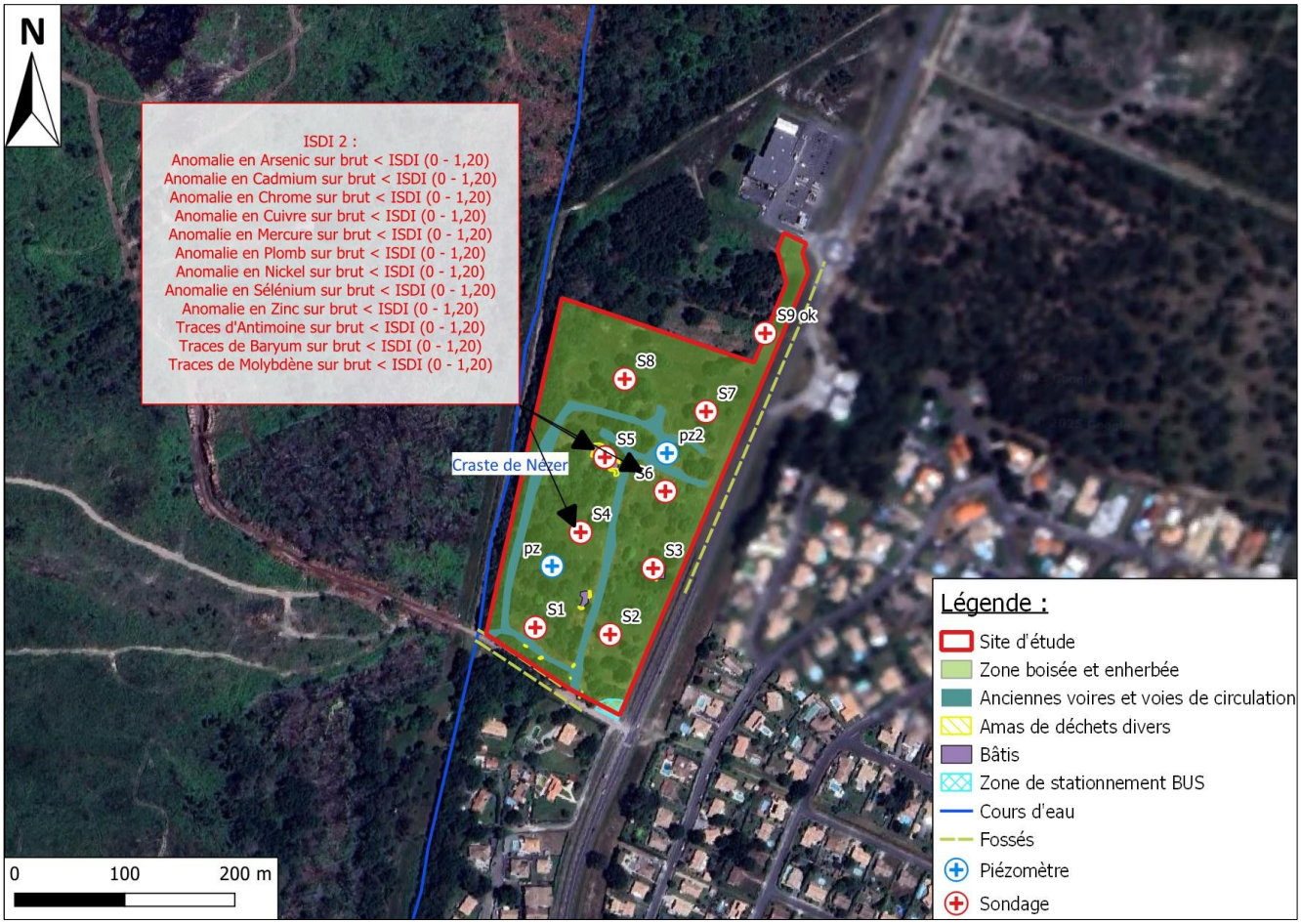


Figure 27 : Carte récapitulative des anomalies mesurées dans les échantillons
(Source : Diagnostic environnemental du milieu souterrain – CERAG, 2025)

L'étude INFOS DIAG complète réalisée par le CERAG est jointe à l'annexe 3.

2. Caractérisation du milieu naturel

Ce chapitre résume le diagnostic écologique 4 saisons réalisé par le bureau d'études BIOTOPE basé sur plusieurs inventaires en période favorable entre 2022 et 2024 et sur un recueil bibliographique. Il est consultable dans le dossier de dérogation espèces protégées (DDEP) joint à l'annexe 1.

Il est complété par l'étude de délimitation de zones humides selon le critère sol réalisée par le bureau d'études CERAG en 2023 et inséré en annexe du DDEP.

1) Délimitation des aires d'études

Les conséquences éventuelles du projet ne se limitant pas à sa stricte emprise, le bureau d'études BIOTOPE a défini dans le cadre de ses expertises des aires d'études.

Aires d'étude de l'expertise écologique	Principales caractéristiques et délimitation dans le cadre du projet
Emprise projet	D'une superficie d'environ 6,7 ha, il s'agit de l'aire de référence où le projet peut s'implanter. Il correspond notamment au périmètre du projet transmis par le client au démarrage de la mission, ayant servi de base pour dimensionner l'effort de terrain et définir l'aire d'étude rapprochée.
Aire d'étude rapprochée Elle intègre l'emprise projet	Aire d'étude d'environ 13,5 ha correspondant à l'emprise du projet augmentée d'un tampon de 50 m. Cette dernière permet de considérer les effets directs ou indirects de projet (positionnement des aménagements, travaux et aménagements connexes). Elle intègre notamment les variantes du projet. Sur celle-ci, un état initial complet des milieux naturels est réalisé, en particulier : • Un inventaire des espèces animales et végétales ; • Une cartographie des habitats ; • Une analyse des fonctionnalités écologiques à l'échelle locale ; • Une identification des enjeux écologiques et des implications réglementaires. L'expertise s'appuie essentiellement sur des observations de terrain.
Aire d'étude éloignée (région naturelle d'implantation du projet) Elle intègre l'aire d'étude rapprochée Aire d'étude de référence de l'évaluation d'incidences Natura 2000	L'aire d'étude éloignée correspond à un tampon de 10 km autour de l'aire d'étude rapprochée. Analyse du positionnement du projet dans le fonctionnement écologique de la région naturelle d'implantation. L'expertise s'appuie essentiellement sur des informations issues de la bibliographie et de la consultation d'acteurs ressources. Analyse de l'ensemble des sites du réseau européen Natura 2000 susceptibles d'être concernés par les effets du projet.

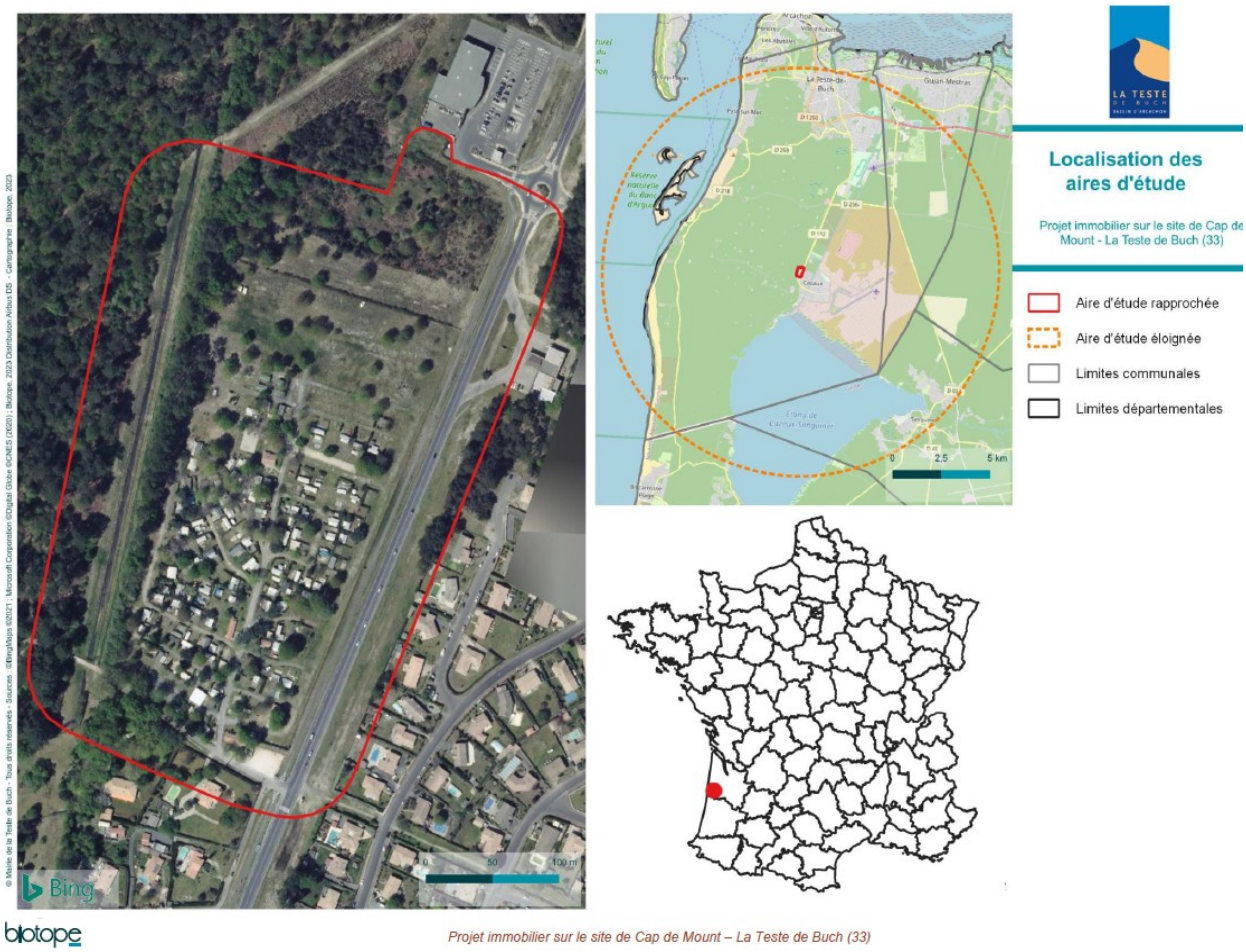


Figure 28 : Délimitation des aires d'études pour le milieu naturel
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

2) Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

L'aire d'étude rapprochée se situe en contexte anthropisé et présente une matrice urbaine dominée par les espaces artificialisés (habitations, axes routiers, base militaire). Cette matrice est parsemée ponctuellement d'alignements d'arbres et de milieux arborés (forêt, parcs…), constituant l'armature verte urbaine. L'aire d'étude rapprochée jouxte la forêt usagère de La Teste de Buch à l'ouest et la craste de Nézer intercepte l'aire d'étude sur ce même secteur ouest.

D'autre part, 5 zonages réglementaires sont situés dans l'aire d'étude éloignée : 1 Zone de Protection Spéciale (ZPS), et 4 Zones Spéciales de Conservation (ZSC), 1 réserve naturelle nationale, 1 site classé et 4 sites inscrits. 8 zonages d'inventaire du patrimoine naturel sont également concernés par l'aire d'étude éloignée : 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II et 3 de type I.

Etant donné la présence de 5 sites Natura 2000 à moins de 10 km de l'aire d'étude rapprochée dont la ZSC « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch » interceptant l'aire d'étude rapprochée, une évaluation des incidences Natura 2000 du projet est attendue. Les espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 FR7200702 « Forêts dunaires de la Teste-de-Buch » sont des insectes (Damier de la succise, Fadet des laiches, Lucane cerf-volant, Grand capricorne) et des chiroptères (Grand rhinolophe, Petit rhinolophe et Minioptère de Schreibers) qui sont pour certaines susceptibles de fréquenter les habitats de l'aire d'étude rapprochée.

Type de zonage	Code	Intitulé	Distance à l'aire d'étude rapprochée
Zonages Natura 2000			
ZSC	FR7200702	Forêts dunaires de la Teste-de-Buch	Couvre 20 % de l'aire d'étude rapprochée
ZSC	FR7200714	Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born	1.7 km au Sud
ZSC	FR7200679	Bassin d'Arcachon et Cap Ferret	6.0 km au Nord-Ouest
ZPS	FR7212018	Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin	6.0 km au Nord-Ouest
ZSC	FR7200710	Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage	6.1 km au Sud-Ouest
Zonages réglementaires (hors Natura 2000)			
RNN	FR3600005	Réserve Naturelle Du Banc D'Arguin	6.3 km à l'ouest
Site classé	SCL0000575	Dune du Pyla et de la forêt usagère	Intercepté à l'ouest
Site inscrit	SIN0000446	Forêt usagère de La Teste	Intercepté à l'ouest
Site inscrit	SIN0000447	Forêt usagère (littoral et extension)	Intercepté au nord
Site inscrit	SIN0000200	Etangs landais nord	6,1 km au sud
Site inscrit	SIN0000195	Villa Rothschild au Pyla-sur-Mer	8,2 km au nord-nord-ouest
Zonages d'inventaires			
ZNIEFF1	720014148	Lette de la Craste de Nezer	Intercepté à l'ouest
ZNIEFF1	720000939	Rives marécageuses de l'étang de Cazaux-Sanguinet	1,7 km au sud
ZNIEFF1	720008239	Banc d'Arguin	6,8 km à l'ouest
ZNIEFF2	720001998	La forêt usagère de la Teste de Buch	Intercepté à l'ouest
ZNIEFF2	720001978	Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born	1,6 km au sud
ZNIEFF2	720002372	Dunes littorales du banc de Pineau à l'Adour	7,2 km à l'ouest
ZNIEFF2	720001949	Bassin d'Arcachon	6,0 km au nord-ouest
ZICO	-	Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin	5,8 km au nord-ouest
Autres zonages			
Parc Naturel Régional	FR8000018	Landes de Gascogne	6,0 km à l'est
Parc Naturel Marin	FR9100006	Bassin d'Arcachon	6,0 km à l'ouest

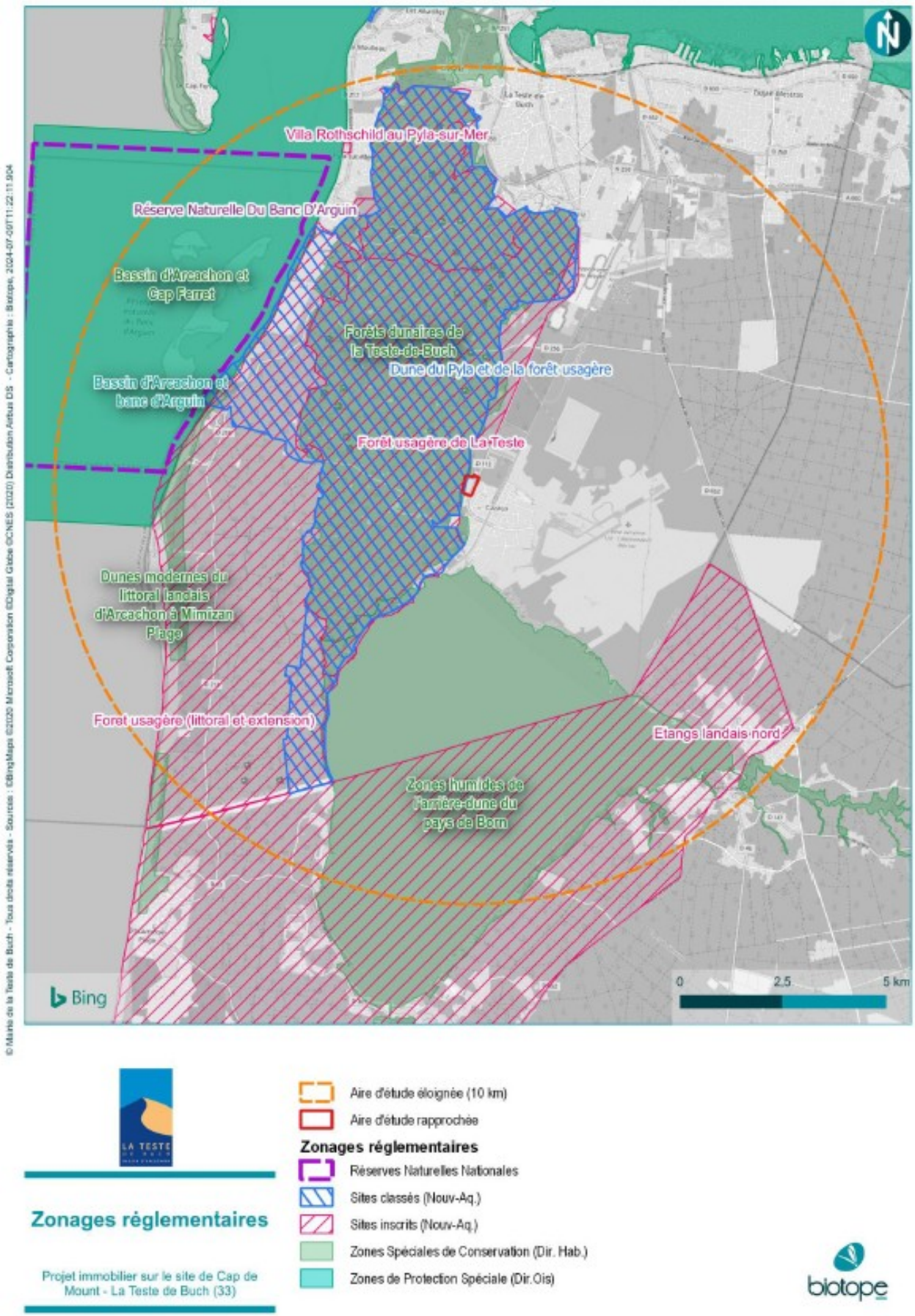


Figure 29 : Localisation des zonages réglementaires dans l'aire d'étude éloignée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

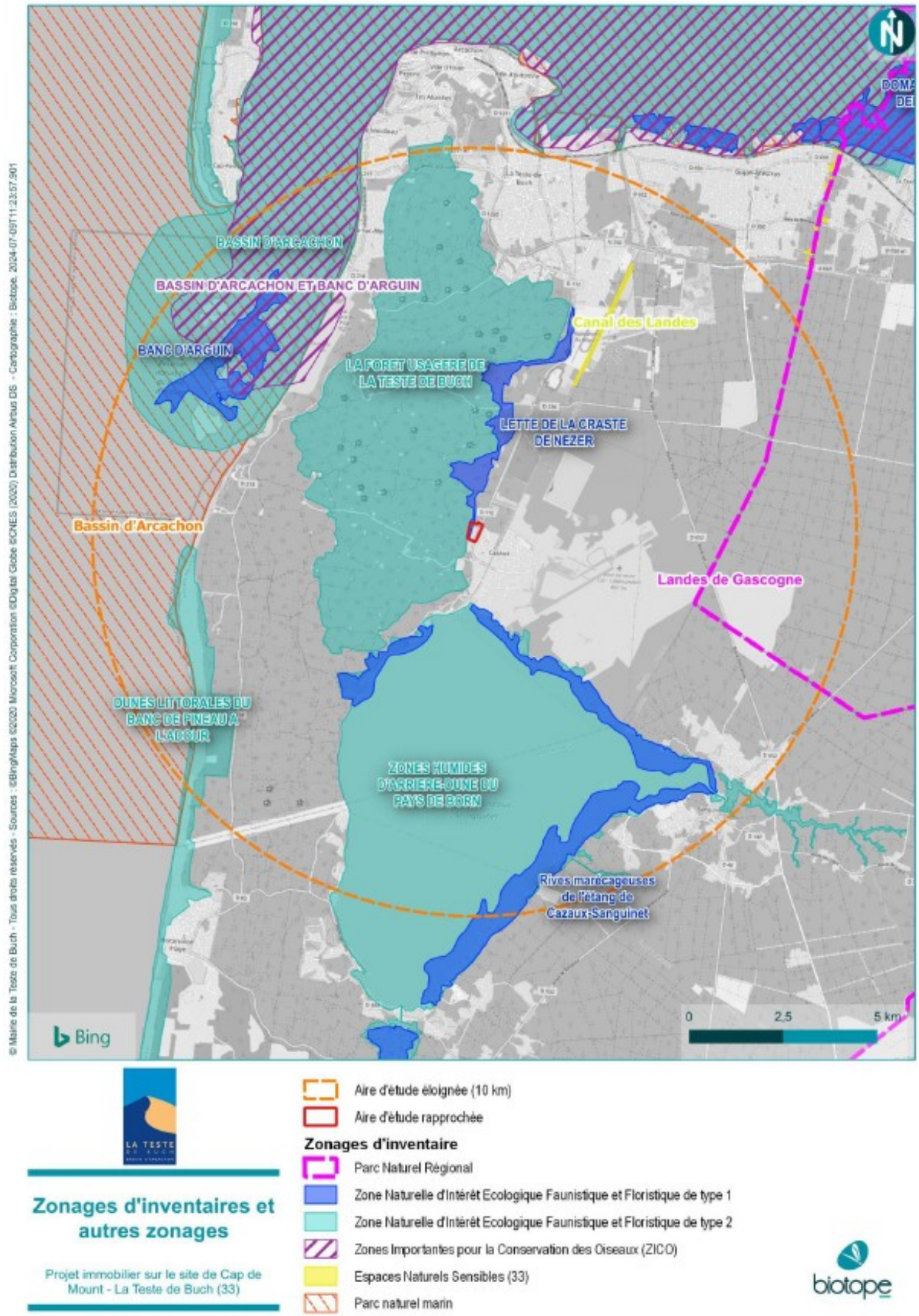


Figure 30 : Localisation des zonages d'inventaires et autres dans l'aire d'étude éloignée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

3) Habitats naturels

L'expertise des habitats naturels a été réalisée sur l'aire d'étude rapprochée. Plusieurs grands types de milieux y sont recensés :

- Habitats aquatiques et humides (0,51 ha, 3,74 % de l'aire d'étude rapprochée) ;
- Habitats ouverts, semi-ouverts (8,06 ha, 60,14 %) ;
- Habitats forestiers (2,03 ha, 14,85 %) ;
- Habitats artificialisés (2,90 ha 21,19 %).

L'ensemble des habitats identifiés sur l'aire d'étude rapprochée sont listées dans le tableau suivant, avec les typologies de référence, les statuts de patrimonialité, la superficie/linéaire sur l'aire d'étude et les enjeux écologiques spécifiques et contextualisés.

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
Habitats aquatiques et humides											
Fourré marécageux	Osmundo regalis – Myricion gale	44.92	F9.2	-	H.	DZ			Fort	Il s'agit d'une formation arbustive se développant sur des sols pauvres et acides sur la zone littorale des plans d'eau. Dominés par le Saule roux *Salix atrocinerea*, l'Aulne glutineux *Alnus glutinosa* et le Piment royal *Myrica gale*, ces fourrés hygrophiles arbustifs sont souvent pauvres en espèces. Au sein de l'aire d'étude, ces fourrés se développent en linéaires aux bords du cours d'eau à l'ouest. L'état de conservation est jugé moyen en raison d'un envahissement ponctuel par le Robinier faux-acacia *Robinia pseudoacacia* et par l'absence du Piment royal *Myrica gale*. Surface/linéaire : 782 m	Fort
Pelouse hygrophile acidophile	Cicendion filiformis	22.32	C3.51	-	H.	DZ			Fort	Il s'agit d'une formation herbacée annuelle, prenant l'aspect d'un gazon ras et ouvert, laissant apparaître le substrat. Le cortège floristique est peu diversifié, composé de petites dicotylédones hygrophiles telles la Cicendie filiforme *Cicendia filiformis* et l'Illécèbre verticillé *Illecebrum verticillatum* accompagnées d'espèces graminoïdes comme la Vulpie faux brome *Vulpia bromoides* ou le Jonc nain *Juncus pygmaeus*. Au sein de l'aire d'étude, ces pelouses s'observent sur une courte zone de dépression au nord-ouest. L'état de conservation est jugé moyen en raison du manque d'espèce caractéristique de l'alliance. Surface/linéaire : 0,066 ha	Moyen

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
Pelouses vivaces amphibies	Elodo palustris – Sparganion	22.31	C3.41	3110-1	H.	DZ			Fort	Il s'agit de formations herbacées vivaces, rases et plus ou moins denses se rencontrant en bordure de plans d'eau, dans des ornières, fossés ou dépressions inondables. Le cortège floristique est paucispécifique, dominé par des espèces amphibies telles qu'*Isolepis fluitans*, *Hypericum elodes*, *Luronium natans* ou *Potamogeton polygonifolius*. De plus, de nombreuses espèces à forte valeur patrimoniale sont également associées à cette végétation comme la Littorelle uniflore (NT), protégée au niveau national ou l'Ache inondée (NT). Ces pelouses se développent ici au sein du lit mineur des fossés, en période d'étiage. L'état de conservation est jugé moyen en raison de l'absence des espèces patrimoniales caractéristiques. Surface/linéaire : 0,179 ha	Moyen
Cours d'eau	Aucun rattachement phytosociologique	24.1	C2.3	-	p.(A)	-			Nul	Il s'agit des portions de cours d'eau, de ruisseaux ou de fossés non végétalisés, avec de l'eau courante. Le cours d'eau traverse l'aire d'étude sur un linéaire nord-sud. Bon état de conservation. Surface/linéaire : 0,233 ha	Nul
Fossé	Aucun rattachement phytosociologique	89.22	J5.41	-	p.(A)	-			Nul	Il s'agit de fossés artificiels souvent non végétalisés, temporairement inondés, parcourant l'aire d'étude rapprochée sur un axe nord-sud. Bon état de conservation. Surface/linéaire : 0,033 ha	Nul

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
Habitats ouverts, semi-ouverts											
Pelouse annuelle acidophile	Thero – Airion	35.1	E1.7	-	p.	DZ			Moyen	Il s'agit de pelouses d'aspect ras, annuelles, acidiphiles, mésophiles à xérophiles, s'établissant sur sols généralement sablonneux. La végétation est dominée par de petites espèces annuelles telles qu'*Hypochoeris glabra*, *Vulpia* sp., *Ornithopus* sp., *Jasione montana*, *Tuberaria guttata* ou encore *Teesdalia nudicaulis*. Au sein de l'aire d'étude, cet habitat se développe principalement à l'emplacement d'un ancien camping dans un contexte semi-ouvert (présence de nombreux arbres ornementaux). Nous les retrouvons également en formations linéaires le long de la route à l'est et le long des fossés à l'ouest. Dans les zones les plus ouvertes, des espèces patrimoniales telles que le Lotier hispide *Lotus hispidus* (Protection Aquitaine) ont été observées. Mauvais état de conservation. La partie centrale, représentant 5,4 ha, est très dégradée par les pratiques touristiques passées (camping, plantes exotiques envahissantes) et les travaux d'aménagement présents (dépôt de bois, destruction des bâtiments, fort piétinement). Nous notons également un très grand nombre de plantes exotiques envahissantes avec près de 26 espèces rencontrées. Les parties externes, représentant 1,4 ha, sont, quant à elles, en bon état de conservation. Surface/linéaire : 6,251 ha	Moyen
Fourré acidophile hygrophile	Frangulo alni – Pyrion cordatae	31.83	F3.13	-	p.	-			Faible	Il s'agit de fourrés oligo- à mésotrophiles pionniers, sur substrats secs composés de l'Ajonc d'Europe Ulex europaeus ainsi que de la Fougère aigle	Faible

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
										Pteridium aquilinum. Ils s'établissent à la faveur d'une clairière forestière au nord et en lisière de boisement à l'ouest. Bon état de conservation. Surface/linéaire : 1.162ha	
Ourlets acidiphiles à Fougère aigle	Holco mollis – Pteridion aquilini	31.861	E5.31	-	p.	-			Faible	Il s'agit de formations le plus souvent linéaires, dominées par la Fougère aigle *Pteridium aquilinum*, quelquefois accompagnées par l'Agrostide capillaire *Agrostis capillaris*, l'Andryale à feuilles entières *Andryala integrifolia*, ou encore par la Houlque molle *Holcus mollis*. Ces végétations se rencontrent en lisière forestière à l'ouest et en patchs surfaciques au sein de trouée dans les fourrés acidophiles au nord. Bon état de conservation. Surface/linéaire : 0,706 ha	Faible
Prairie mésophile eutrophe	Arrhenatheretalia elatioris	38.21	E2.21	-	p.	-			Faible	Il s'agit ici de formations prairiales sur substrat sableux avec un cortège floristique peu diversifié et dominé par des graminées hautes telles qu'*Arrhenatherum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Anthoxanthum odoratum* et *Bromus hordeaceus*. Ces prairies s'observent en formations linéaires au sud-ouest de l'aire d'étude rapprochée. L'état de conservation est jugé moyen au regard de la pauvreté du cortège floristique. Surface/linéaire : 0,109*ha	Faible
Habitats forestiers											
Chênaie acidophile	Quercion pyrenaicae	41.54	G1.84	-	p.	-			Moyen	Ces forêts mésophiles, acidiphiles, sont dominées par le Chêne pédonculé *Quercus robur* et le Pin	Moyen

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
										maritime *Pinus pinaster*. En sous-bois on retrouve notamment la Germandrée scorodoine *Teucrium scorodonia*, la Fougère aigle *Pteridium aquilinum*, l'Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*, la Fragonnette *Ruscus aculeatus*. Ces boisements sont localisés à l'ouest de l'aire d'étude et forment 2 bandes sur un axe nord-sud. La partie la plus à l'ouest, faisant partie de la forêt usagère de La Teste de Buch (ZNIEFF de type 2), a été en partie brulée par les incendies de l'été 2022. Sa composition floristique est très appauvrie et la strate herbacée est colonisé par des végétaux pionniers tels que la mousse *Funaria hygrometrica* et la Fougère aigle *Pteridium aquilinum*. L'autre partie, mieux conservée, longe le cours d'eau. L'état de conservation est jugé moyen du fait de la pauvreté du cortège floristique, en particulier sur les 0,912 ha en partie incendié. Surface/linéaire : 1,862 ha	
Alignement d'arbres	Aucun rattachement phytosociologique	84.1	G5.1	-	NC	-			Faible	Il s'agit de formations linéaires de phanérophytes, principalement des Pins maritimes *Pinus pinaster* et des Chênes pédonculé *Quercus robur*, avec une strate arbustive développée en fourré acidiphile à Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*. Ces formations sont localisées aux abords des habitations à l'est de l'aire d'étude rapprochée. Bon état de conservation. Surface/linéaire : 0,171 ha	Faible
Habitats anthropisés											

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
Végétation herbacée anthropique	Cynosurion cristati	87.2	E5.1	-	p.	-			Faible	Il s'agit de végétations rases, régulièrement tondues et fortement piétinées. Elles prennent la forme de bandes entre les habitations et les infrastructures routières. Le cortège floristique est banal. Mauvais état de conservation. Surface/linéaire : 0,309 ha	Négligeable
Fourré d'espèces exotiques envahissantes		83.325	G1.C 4	-	p.	-	-		Faible	Il s'agit d'une formation végétale arborescente haute, structurée par le Mimosa argenté (*Acacia dealbata*). Cet habitat résulte de l'introduction à des fins ornementaux de cette espèce qui est considérée comme une espèce exotique à caractère envahissant au sein de la région Nouvelle-Aquitaine. Surface/linéaire :0.906 ha	Négligeable
Habitations et Jardins	Aucun rattachement phytosociologique	86.2 x 85.31	J1.2 x I2.21	-	NC	-			Faible	Les zones résidentielles ont un intérêt patrimonial très limité et accueillent surtout un cortège d'espèces rudérales et exotiques, adaptées aux zones piétinées. Les jardins sont caractérisés le plus souvent par des espèces ornementales et/ou semées. Les jardins situés au sud de l'aire d'étude rapprochée sont assez densément arborés et forment ainsi une continuité écologique avec la forêt adjacente. Les jardins situés au sud-est de l'aire d'étude sont quant à eux très ouverts. Etat de conservation non évalué. Surface/linéaire : 0,756 ha	Négligeable
Sentier	Aucun rattachement phytosociologique	/	H5.61	-	NC	-			Nul	Il s'agit d'axes de transport temporaires formés par le passage répété d'engins de sylviculture. Le sol,	Nul

Libellé de l'habitat naturel	Rattachement phytosociologique	Typologie CORINE Biotopes	Typologie EUNIS	Typologie Natura 2000	Zone Humide	Dét. ZNIEFF	LRR	Niveau de rareté	Enjeu spécifique	Description, état de conservation et surface/linéaire dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
										recouvert d'une couche superficielle de gravier, est très compacté. La végétation est nulle. Etat de conservation non évalué. Surface/linéaire : 0,025 ha	
Infrastructure routière (Route et Piste cyclable)	Aucun rattachement phytosociologique	/	J4.2	-	NC	-			Nul	Il s'agit des voies de communications bitumées, sans végétation présente. Etat de conservation non évalué. Surface/linéaire : 0,907 ha	Nul

L'aire d'étude rapprochée est essentiellement constituée d'habitats fortement anthropisés. En effet, près de 63 % de l'aire d'étude est occupée par d'anciennes zones touristiques, par des réseaux routiers ou par des habitations. Les habitats présentant le plus d'enjeux se situent à l'ouest de l'aire d'étude rapprochée, au niveau des deux cours d'eau. Ici, des habitats patrimoniaux inféodés aux zones humides se développent. C'est le cas notamment des pelouses et des fourrés hygrophiles acidiphiles.

L'enjeu écologique est globalement « faible » pour les habitats et localement « moyen » à « fort ».

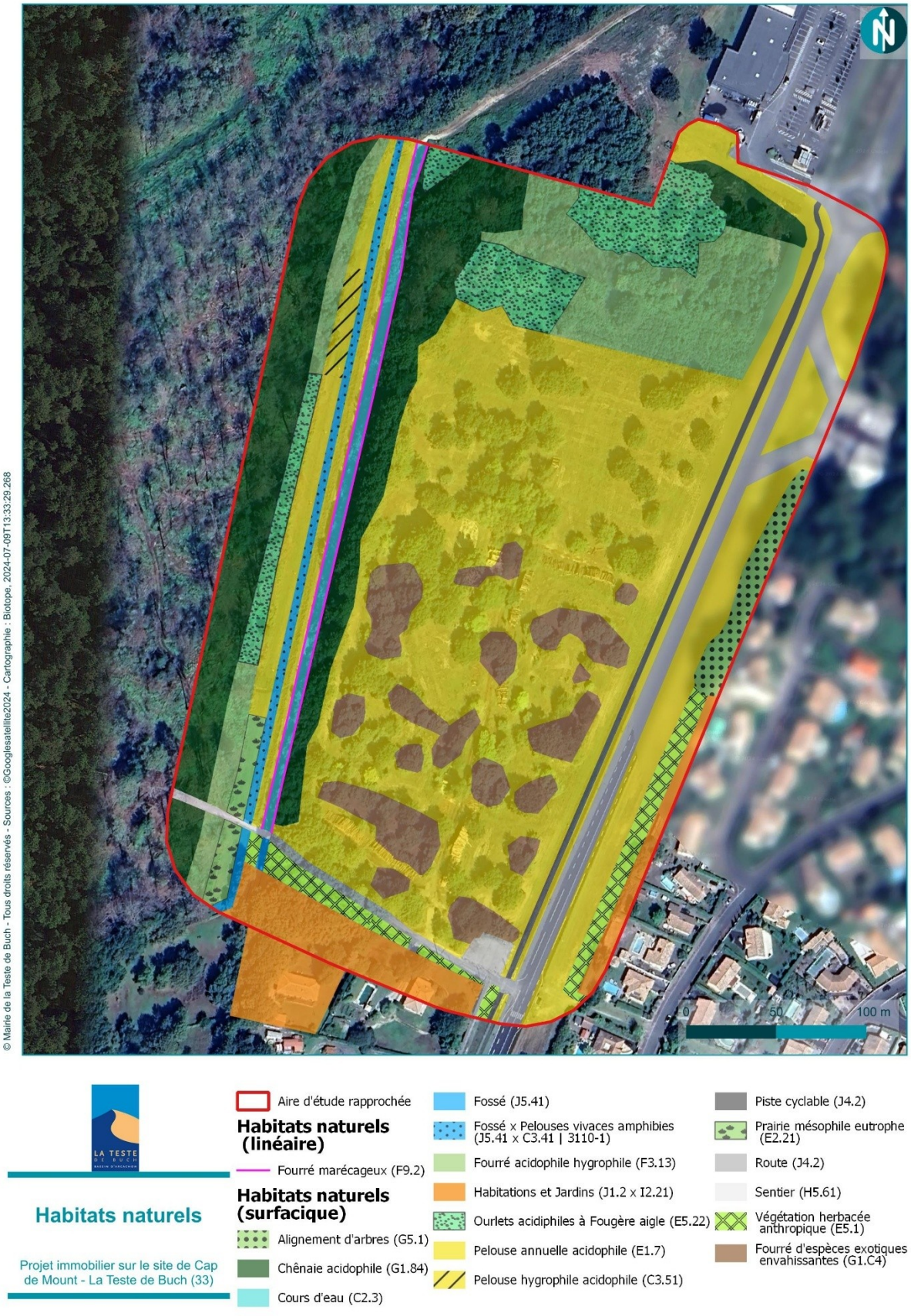


Figure 31 : Carte des habitats naturels présents sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

4) Flore

Au cours des investigations botaniques, 128 espèces végétales ont été recensées sur l'aire d'étude rapprochée. Au regard de la pression d'inventaire, ce chiffre est relativement faible.

Bien que l'aire d'étude rapprochée ait une surface réduite, la stratification en milieux ouvert, semi-ouvert et fermé, associé à des habitats hygrophiles, aurait pu permettre l'expression d'une flore plus diversifiée. Notons également que la part des plantes exotiques envahissantes est très élevée avec près de 20 % de la richesse floristique totale.

Nom vernaculaire *Nom scientifique*	Statuts réglementaires		Statuts patrimoniaux				Enjeu spécifique	Habitats d'espèces et populations observés dans l'aire d'étude rapprochée	Enjeu contextualisé
	Europe	France	LRN	LRR	Dét. ZNIEFF	Niveau de rareté			
Espèces patrimoniales et/ou réglementées									
Lotier hispide *Lotus hispidus* Desf. ex DC., 1805	-	PR	LC	LC	-	C	Faible	Cette espèce caractérise des pelouses sablonneuses ouvertes acidiclines méso-xérophiles, plus ou moins enrichies (parfois rudéralisées), en voie de régression sur l'ensemble du territoire national. A l'échelle nationale, l'espèce se rencontre essentiellement sur la zone littorale sud- et centre-atlantique où elle apparaît assez commune depuis les Pyrénées-Atlantiques jusqu'à la Normandie. (CBN Sud-Atlantique, 2022) Un grand nombre d'individus ont été observés sur les pelouses annuelles bordant les axes routiers.	Faible
Espèces exotiques envahissantes									
Vingt-cinq espèces végétales d'origine exotique à caractère envahissant ont été recensée sur l'aire d'étude rapprochée. Il s'agit du Mimosa argenté (*Acacia dealbata*), du Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), des bambous (famille des Bambusoideae), de l'Arbre à papillons (*Buddleja davidii*), de l'Arbre aux haricots (*Catalpa bignonioides*), de l'herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), des vergerettes (genre *Erigeron*), du Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*), du Févier d'Amérique (*Gleditsia triacanthos*), de la Cotonnière en faux (*Gamochaeta antillana*), de la Cotonière d'Amérique (*Gnaphalium coarctatum*), du Jonc grêle (*Juncus tenuis*), de l'Oxalis articulé (*Oxalis articulata*), de la Fausse Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*), du Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), du Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*), du Buisson ardent (*Pyracantha* sp.), du Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*), de la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), du Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), du Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*), de la Bermudienne (*Sisyrinchium rosulatum*), du Spurweed (*Soliva sessilis*), de la Véronique de Perse (*Veronica persica*) et du Yucca (*Yucca gloriosa*).								Nul

Bien qu'une espèce végétale protégée (Lotier hispide), localisée sur un axe nord-sud à l'est de l'aire d'étude, ait été observée, les enjeux floristiques sont uniformément faibles à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée.

Les espèces patrimoniales présentes autour de l'aire d'étude rapprochée indiquées dans la bibliographie, n'ont pas été observées au sein de l'aire d'étude rapprochée. Ceci peut s'expliquer par l'année des données et l'absence d'habitats favorables à certaines espèces.



Figure 32 : Localisation de la flore protégée présente sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)



Figure 33 : Localisation des espèces exotiques envahissantes
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

5) Zones humides

a) Les zones humides répertoriées

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH) dresse la cartographie des zones humides inventoriées par les membres et partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs…). Ces inventaires proviennent des inventaires locaux de zones humides des périmètres d'Unités Hydrauliques Cohérentes (UHC) ou des périmètres de syndicats de marais, parfois d'inventaires floristiques, faunistiques ou autre ou de mesures de protection (DREAL) et plus rarement de périmètres de l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) avec des réajustements et corrections cartographiques.

D'après les données issues du RPDZH, une zone humide est présente en bordure Ouest de l'emprise du projet ; il s'agit d'une zone humide d'une surface de 0,17 ha référençant l'inventaire végétal « 4960202» et délimitée par le Syndicat mixte du bassin versant des lacs du Born

Une zone humide se trouve à proximité immédiate du projet, au Nord-Ouest et au Sud-Ouest. Celle-ci occupe une surface de 188,6 ha, référence l'inventaire végétal « 4960209» et a été délimitée par le Syndicat mixte du bassin versant des lacs du Born.

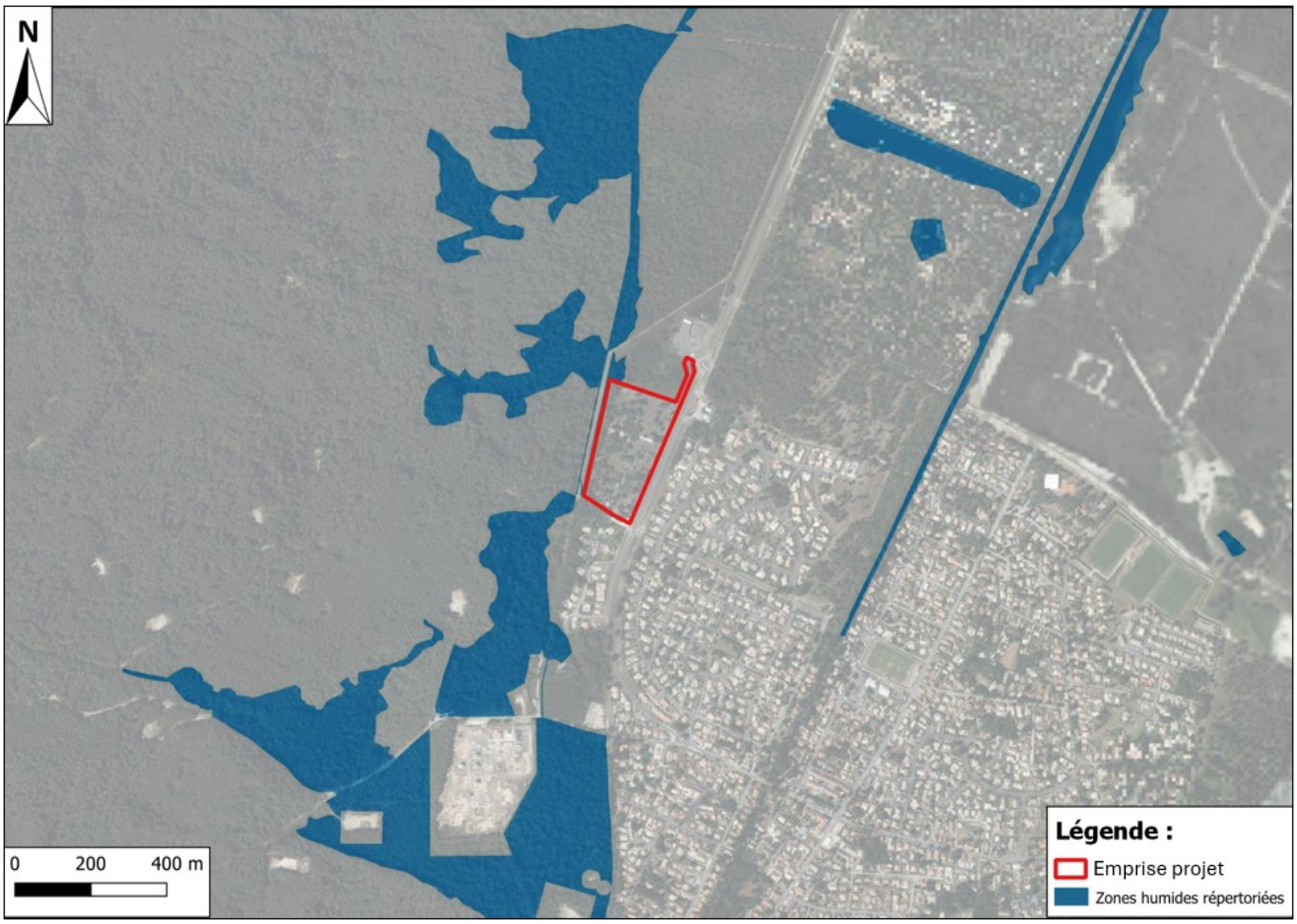


Figure 34 : Localisation des zones humides répertoriées au RPDZH à proximité du projet
(Source : RPDZH ; Réalisation : CERAG)

b) *Etude in situ*

Pour rappel, la loi n°2019-773 portant création de l'Office français de la biodiversité du 24 juillet 2019, rétablit le caractère alternatif des critères pédologique (sol) et végétation. L'article L.211-1 du Code de l'Environnement prévoit ainsi que : « *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou** dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. ».*

Par conséquent, les deux analyses (pédologique et floristique) ont été réalisées sur le site d'étude. Ces critères sont alternatifs et interchangeables. Il suffit donc que l'un des deux critères soit rempli pour qu'on puisse qualifier officiellement un terrain de zone humide. Si un critère ne peut à lui seul permettre de caractériser la zone humide, l'autre critère est utilisable pour délimiter cette zone.

♦ *Critère végétation*

La cartographie de la végétation est utilisée pour l'inventaire des zones humides, et a ainsi permis de différencier les habitats au regard de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 :

- « H. » pour humides ;
- « pro parte / p. » pour potentiellement ou partiellement humides ;
- « NC » pour non-caractéristiques.

En complément, ont été différenciés :

- Les zones aquatiques pro parte/p. (A) : Zones en eau permanentes sans végétation sortant du cadre réglementaire des zones humides (article R.211-108 du Code de l'environnement) ;
- Les zones Non caractéristiques (A)) : Végétation aquatique implantée en zone en eau permanente présentant des espèces non indicatrices de zones humides (annexe 2.1 de l'arrêté du 24 juin 2008) ;
- Les zones imperméabilisées Non caractéristiques (I) où toute analyse de la végétation est impossible au même titre que la réalisation de sondages pédologiques.

L'analyse synthétique de la flore et la cartographie des habitats naturels qui en découlent ont permis de recenser dans l'aire d'étude rapprochée :

Typologie d'habitat	Superficie concernée (m²)	% du périmètre total	Complément d'analyse
Humide	2453,35 + 782,4 mètres linéaires	1,86	-
Pro parte / p.	113144	82,6	Réalisation de sondages pédologiques
Pro parte / p. (**A**) *Zone en eau permanente sans végétation*	2663,93	2,02	Insondable et en dehors du cadre réglementaire *Conformément à l'article R.211-108 du Code de l'environnement, la définition des zones humides n'est pas applicable aux cours d'eau, plans d'eau et canaux*
Non caractéristique	9262,47	6.7	Réalisation de sondages pédologiques
Non caractéristique **(I)** Zone imperméabilisées (route, chemin, parking, zone bâtie)	9396,99	6,87	Insondable
TOTAL	**135 252**	**100**	

Suite à l'ensemble des différentes analyses (habitats au titre de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié), les habitats humides (H) atteignent un recouvrement cumulé de 1,86 % de l'aire d'étude rapprochée, les secteurs potentiellement humides (pro parte/p.) 82,63 %, et les végétations non caractéristiques 7,04 %. Seule une analyse des sols pourra statuer sur le caractère humide des végétations potentiellement humides et non caractéristiques.



Figure 35 : Localisation des zones humides identifiées sur le critère végétation
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

♦ *Critère sol*

La campagne de sondages s'est déroulée le 13 avril 2022 et a consisté en l'exécution de 25 sondages à la tarière manuelle jusqu'à une profondeur maximale de 1,20 m/TN*. Les prospections pédologiques ont été effectuées dans le but de déterminer la présence de sols caractéristiques de zone humide.

**TN : Terrain Naturel au jour des investigations.*



Figure 36 : Localisation des prospections pédologiques
(Source : Etude de délimitation de zones humides, critère sol – CERAG 2023)

Les sondages ont permis d'observer des sols sableux, avec des solums différenciés dont les horizons de surface sont très riches en matières organiques : il s'agit de podzosols humiques et humo-duriques.

La succession d'horizons la plus souvent observée est la suivante, de haut en bas :

- Un horizon organo-minéral, noté **Ae**, de couleur « poivre et sel » se développant à partir d'une végétation acidophile (bruyère, ajonc, callune, pin, fougère) ;
- Un horizon éluvial humique, noté **Eh**, de couleur grise à marron foncé, riche en matière organique et assez épais ;
- Un horizon d'accumulation de couleur marron foncé rouille où se concentrent des complexes organo-minéraux composés de matière organique, d'aluminium et de fer, ayant migré à travers le solum et précipité. Il s'observe soit sous forme meuble notée **BPs** (podzosol humique), soit sous forme indurée, appelée ***alios,*** et notée **BP** (podzosol humo-durique). Cet horizon est souvent situé dans la zone de battement du niveau de nappe.
- Un horizon de sables beiges correspondant à la formation sédimentaire sous-jacente.

Les podzosols humiques et humo-duriques correspondent à des cas particuliers de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié puisqu'il s'agit de sols engorgés en eau mais sans les traits d'hydromorphie « classiques » définis par le GEPPA. Dans ce cas, une expertise des conditions hydrogéomorphologiques est demandée.

Des exemples de coupes de podzosols humiques et humo-duriques observés sur le terrain sont illustrés dans les figures ci-dessous :

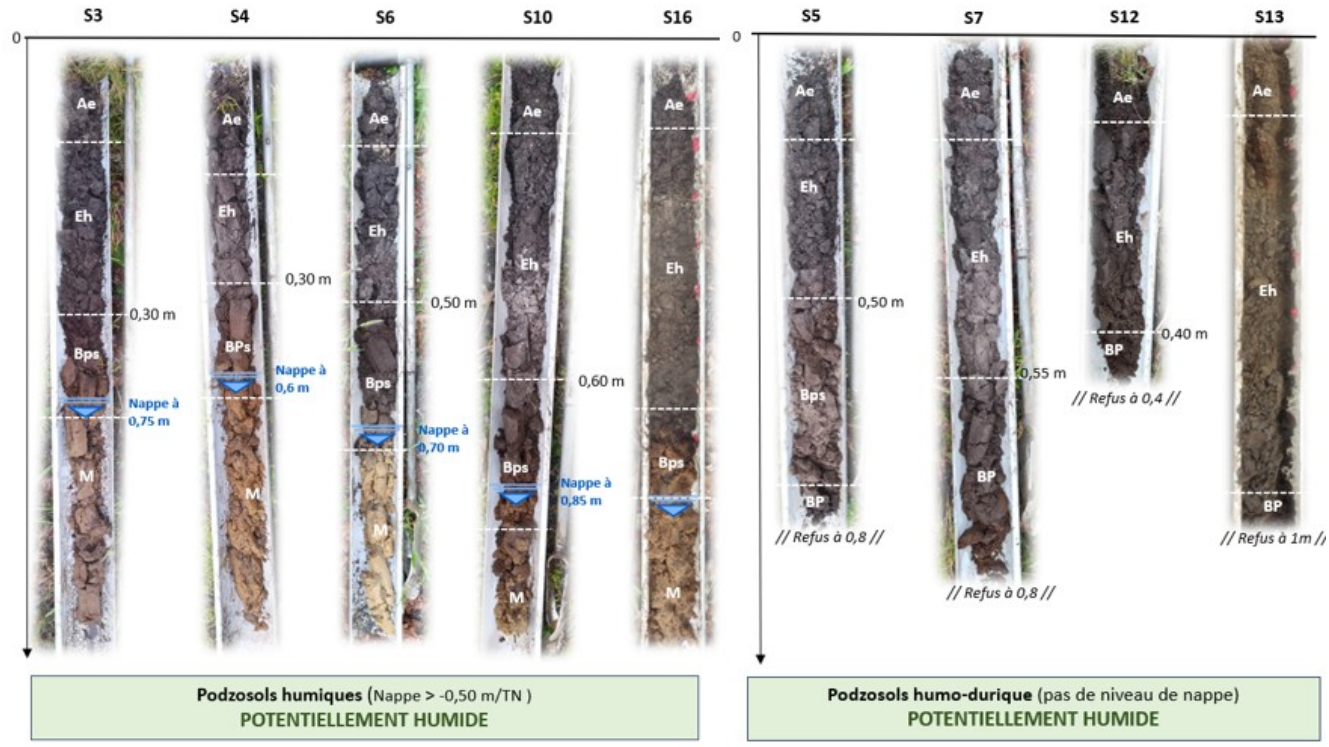


Figure 37 : Extrait des coupes de podzosols « potentiellement humides » observés sur le terrain
(Source : Etude de délimitation de zones humides, critère sol – CERAG 2023)

Par conséquent, **une zone humide potentielle de 59 620 m² a été observée au droit du site d'étude avant la mise en place du suivi piézométrique.**



Figure 38 : Localisation de la zone potentiellement humide identifiée selon le critère sol
(Source : Etude de délimitation de zones humides, critère sol – CERAG 2023)

Le CERAG a ainsi procédé, le 19 avril 2022, à la pose de deux piézomètres. Cela permettra de suivre le niveau de la nappe sur plusieurs mois, en période de recharge des eaux, et ainsi confirmer ou infirmer l'engorgement des horizons de surface (50 premiers centimètres) de manière prolongée.

Un suivi piézométrique a été réalisé sur une période d'un an à partir du 04/05/2022. La détermination issues des relevés manuels et de la sonde à acquisition de données autonomes fournissent le graphique en page suivante. A titre de comparaison, les données pluviométriques journalières issues de la station de Bordeaux-Mérignac sont également présentées sur le graphique.

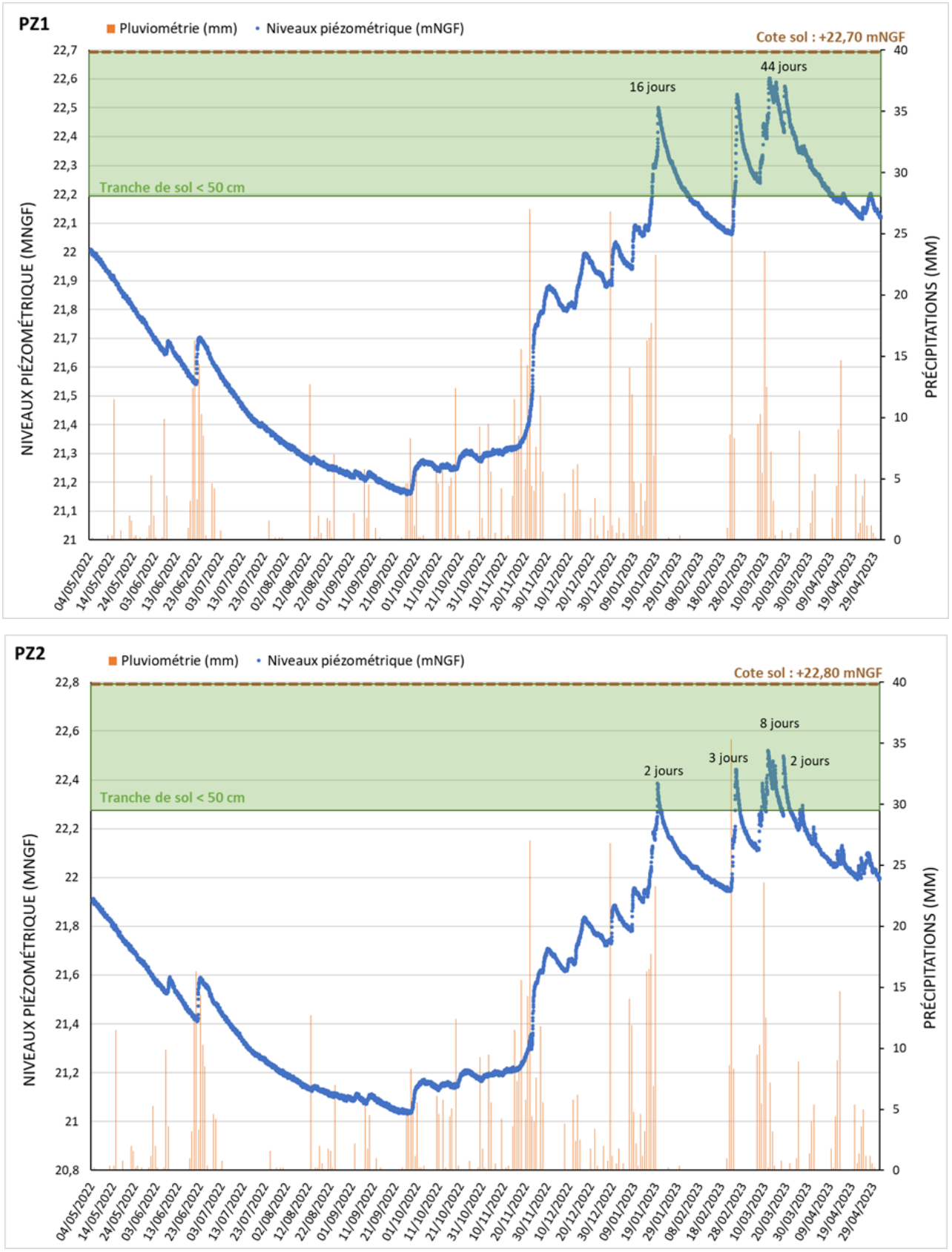


Figure 39 : Suivi du niveau piézométrique en mNGF dans le PZ1 (en haut) et PZ2 (en bas) et pluviométrie journalière mesurée au niveau de la station de Bordeaux-Mérignac
(Source : Etude de délimitation de zones humides, critère sol – CERAG 2023)

Le suivi piézométrique fait état :

- Pour le Pz1 : d'une saturation des 50 premiers centimètres de la tranche sol durant 7 jours consécutifs ce qui permet de caractériser le sol d'humide.
- Pour le Pz2 : d'une saturation des 50 premiers centimètres de la tranche de sol durant moins de 3 jours consécutifs ce qui ne permet de pas de caractériser le sol d'humide.

L'expertise pédologique, le suivi piézométrique et les données topographiques font ainsi état d'une zone humide de 24 090 m² droit du site d'étude d'après le critère « sol ».

♦ *Synthèse*

Ainsi, les expertises conjointes, floristiques et pédologiques, font état de la présence d'une zone humide de 24 090 m² droit de l'emprise projet.



Figure 40 : Délimitation des zones humides effectives au droit de l'emprise projet
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

6) Faune

La synthèse proposée ici s'appuie sur les observations réalisées dans le cadre d'inspections terrains, sur une analyse des potentialités d'accueil des milieux naturels de l'aire d'étude rapprochée et sur la bibliographie récente disponible. Chacun des taxons est inventorié au sein de l'aire d'étude rapprochée établie par le bureau d'études Biotope.

a) Insectes

L'expertise de terrain des insectes a été menée sur l'aire d'étude rapprochée et a concerné les groupes des rhopalocères (papillons de jour), des orthoptères (sauterelles, criquets, grillons), des odonates (libellules) et des coléoptères saproxylophages patrimoniaux.

Parmi les 42 espèces d'insectes (23 rhopalocères, 7 orthoptères, 11 odonates et 1 coléoptère) présentes au sein de l'aire d'étude rapprochée, 38 espèces ont été observées lors des inventaires de terrain, à savoir :

- 21 rhopalocères ;
- 7 orthoptères ;
- 9 odonates ;
- 1 coléoptère.

4 espèces n'ont pas été observées lors des inventaires de terrain mais sont considérées comme présentes sur l'aire d'étude rapprochée compte tenu des habitats disponibles, de la bibliographie et de la connaissance des écologues de Biotope concernant l'écologie de ces espèces parmi lesquelles deux sont patrimoniales :

- Faune *Hipparchia statilinis* (rhopalocère) ;
- Chlorocordulie à tâches jaunes *Somatochlora flavomaculata* (odonate).

Au regard des 42 espèces d'insectes considérées comme présentes dans l'aire d'étude rapprochée :

- 1 est protégée au niveau national ;
- 1 est d'intérêt communautaire ;
- 2 ont un niveau d'enjeu contextualisé « moyen » ;
- 1 a un niveau d'enjeu contextualisé « faible ».

Concernant les principaux secteurs à enjeux pour l'entomofaune, ceux-ci concernent :

- les milieux humides et notamment la craste de Nézer qui constituent un habitat fonctionnel pour les odonates patrimoniaux comme l'Aeschne-velue printanière et la Chlorocordulie à tâches jaunes, deux espèces présente sur le site et qui exploitent également les lisières boisées proches comme zone de chasse et de transit.

- les landes sur sols sableux et les lisières thermophiles qui sont favorables au Faune, un rhopalocère patrimonial caractéristique des milieux chauds du triangle landais.

- les chênes mâtures qui sont occupés par le Grand capricorne, un coléoptère saproxylophage protégé au niveau national et d'intérêt communautaire et dont plusieurs indices de présence ont été observés sur le site.

Au vu de ces éléments, le niveau d'enjeu est évalué à globalement « faible » et localement « moyen » pour l'entomofaune, en tenant compte de la présence d'habitats plus singuliers pour certains taxons remarquables.

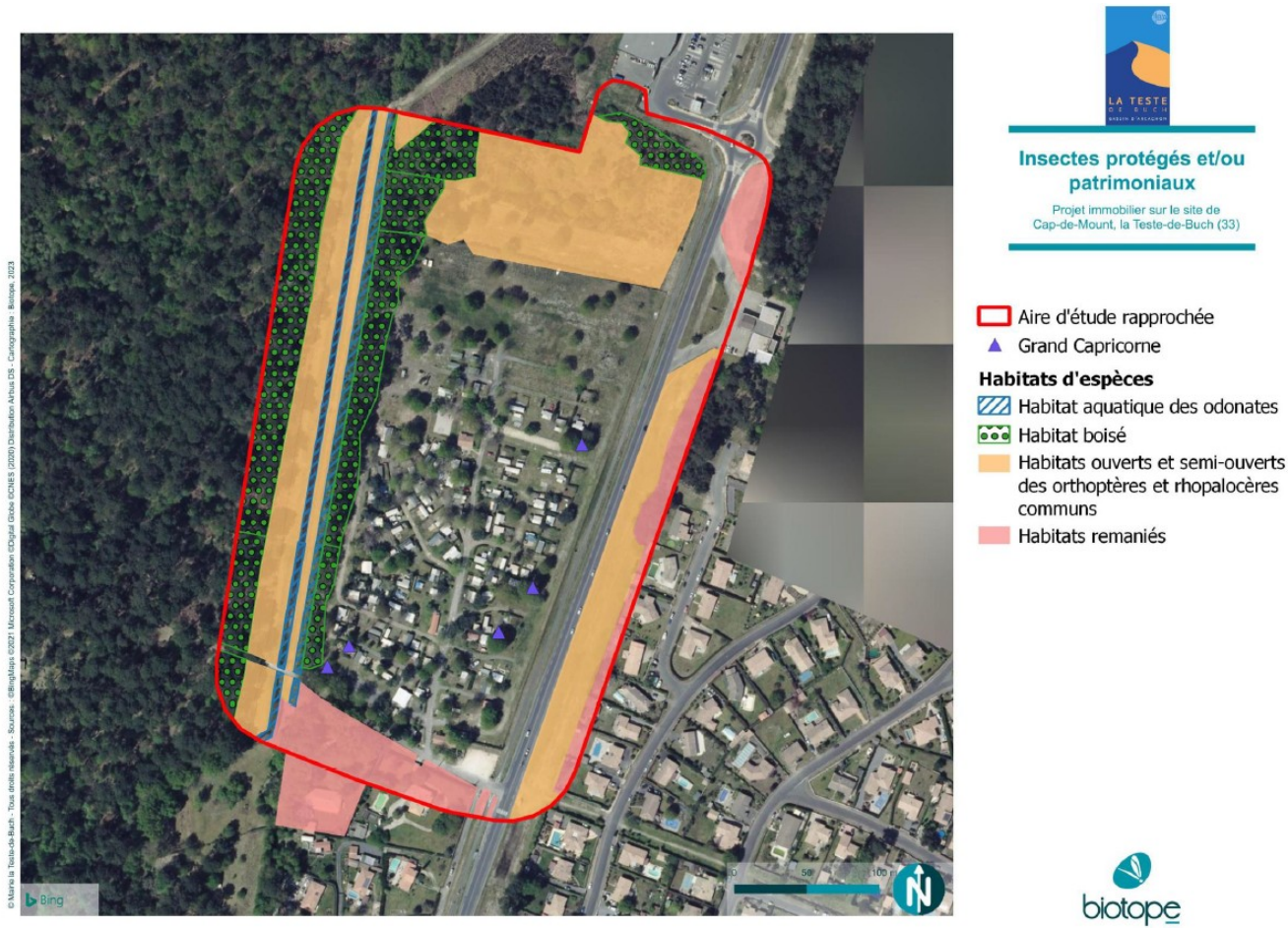


Figure 41 : Localisation des insectes protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

b) *Amphibiens*

L'expertise de terrain des amphibiens a été menée sur l'aire d'étude rapprochée et a concerné les groupes des anoures (crapauds, grenouilles) et des urodèles (tritons, salamandres).

Parmi les 6 espèces d'amphibiens présentes au sein de l'aire d'étude rapprochée, 6 espèces ont été observées lors des inventaires de terrain parmi lesquelles :

- 6 sont protégées au niveau national ;
- 2 sont d'intérêt communautaire ;
- 1 a un niveau d'enjeu contextualisé « très fort » ;
- 1 a un niveau d'enjeu contextualisé « moyen » ;
- 4 ont un niveau d'enjeu contextualisé « faible ».

Au vu de la diversité des espèces d'amphibiens présentes sur le site, la richesse batrachologique de l'aire d'étude est considérée comme « moyenne ».

Concernant les principaux secteurs à enjeux de l'aire d'étude rapprochée pour la batrachofaune, ceux-ci sont :

- les milieux aquatiques et en particulier la craste de Nézer qui constituent un habitat de reproduction fonctionnel pour le cortège des amphibiens et notamment pour une espèce remarquable à très fort enjeu de conservation (Rainette ibérique). Dans une moindre mesure, le fossé en eau parallèle à la craste peut également

servir de zones de reproduction pour des espèces plus généralistes comme le Triton palmé et la Rainette méridionale.

- les boisements proches qui vont être utilisés par les individus en phase terrestre comme zone de gîtes et d'hibernaculums et qui jouent donc un rôle important dans le cycle biologique des taxons identifiés.

Les autres milieux, principalement ouverts, sont peu intéressants pour les amphibiens et ne forment que des zones de transit entre les habitats de reproduction et de gîte.

Au regard de ces éléments, le niveau d'enjeu est évalué à globalement « faible » et localement « fort à très fort » en raison du caractère fonctionnel des habitats pour des espèces remarquables.

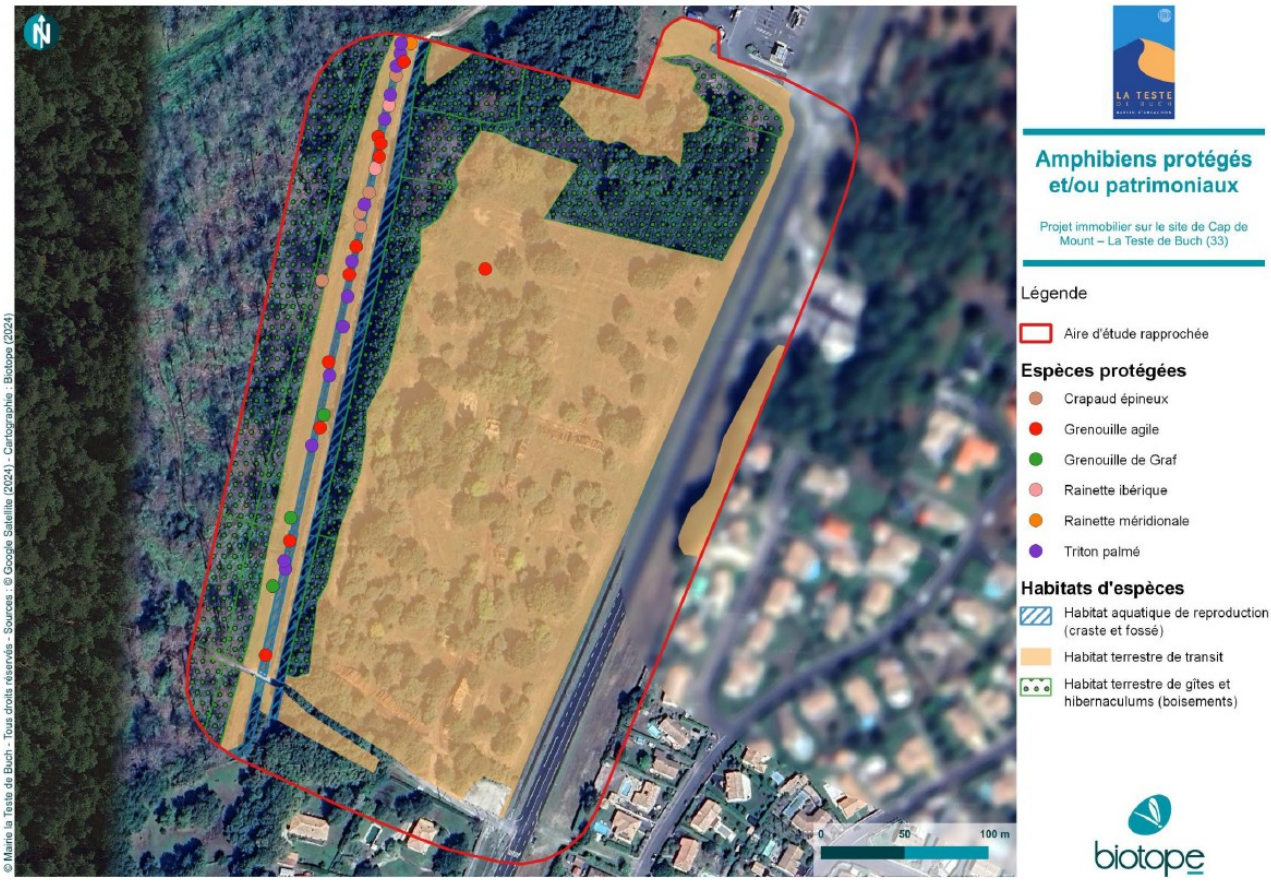


Figure 42 : Localisation des amphibiens protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

c) Reptiles

L'expertise de terrain des reptiles a été menée sur l'aire d'étude rapprochée et a concerné les groupes des Chéloniens (tortues) et des Squamates (lézards, geckos, serpents).

Parmi les 6 espèces de reptiles présentes au sein de l'aire d'étude rapprochée, 4 ont été observées lors des inventaires de terrain et 2 ont échappé à ces observations :

- Couleuvre d'Esculape *Zamenis longissimus* (serpent) ;
- Lézard à deux raies *Lacerta bilineata* (lézard).

La richesse herpétologique de l'aire d'étude rapprochée est considérée comme assez faible.

Au sein des 6 espèces de reptiles considérées comme présentes dans l'aire d'étude rapprochée :

- 6 sont protégées ;
- 5 sont d'intérêt communautaire ;
- 2 avec un niveau d'enjeu contextualisé « moyen » ;
- 4 avec un niveau d'enjeu contextualisé « faible ».

Les principaux secteurs à enjeux pour l'herpétofaune sont constitués par :

- la craste de Nézer et le fossé en eau qui forme un habitat fonctionnel pour les espèces liées aux milieux aquatiques comme la Couleuvre helvétique et la Cistude d'Europe. Pour cette dernière le réseau hydrologique, et notamment la craste, est considéré comme un corridor utilisé principalement lors des phases de déplacement.

- les lisières arborées et arbustives qui offrent des sites de thermorégulation recherchés par les espèces communes (Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Couleuvre d'Esculape).

- dans une moindre mesure, le secteur de l'ancien camping, et notamment les matériaux et anciens bâtiments, constituent des abris utilisés par les individus (Lézard des murailles, Couleuvre verte-et-jaune) entre les phases de thermorégulation.

Au regard de ces éléments, le niveau d'enjeu du site pour l'herpétofaune est évalué à globalement « faible » et localement « moyen ».

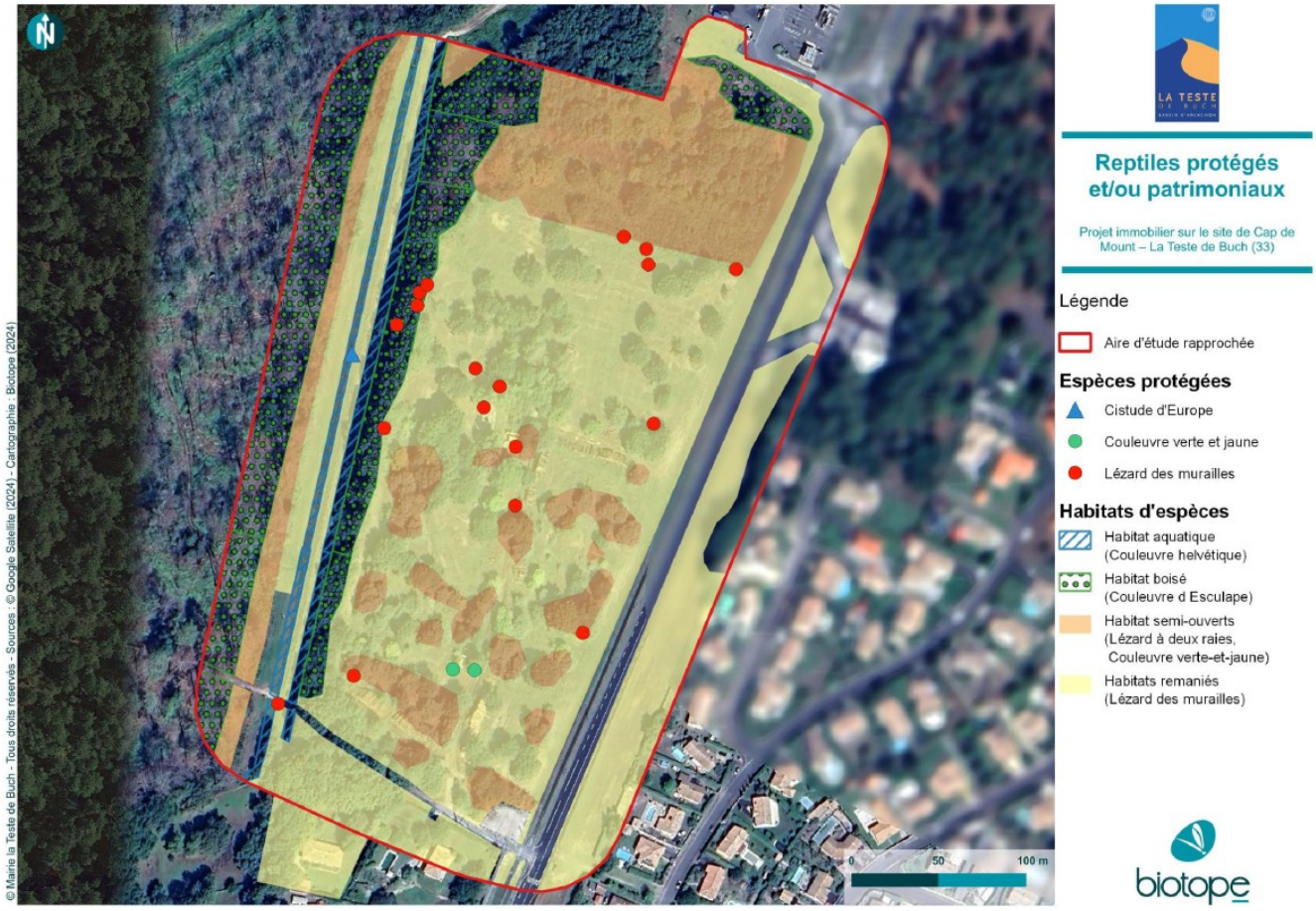


Figure 43 : Localisation des reptiles protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

d) Oiseaux

Pour rappel, l'expertise de terrain des oiseaux a été menée sur l'aire d'étude rapprochée et a concerné les espèces nicheuses et migratrices.

❖ **En période de reproduction**

Parmi les 44 espèces d'oiseaux présentes en période de reproduction au sein de l'aire d'étude rapprochée, 44 ont été observées lors des inventaires de terrain :

- 36 espèces nicheuses (indice possible, probable ou certain) sur l'aire d'étude rapprochée ;
- 8 espèces non nicheuses mais utilisant le site en transit ou en alimentation ;

La richesse avifaunistique en période de reproduction est considérée comme assez faible. Les milieux peu variés et singuliers sont surtout occupés par un cortège d'espèces généralistes et communes. Quelques taxons patrimoniaux se reproduisent néanmoins au sein des milieux boisés et semi-ouverts. Plusieurs espèces se reproduisent aux abords du site et exploite ce dernier lors des phases d'alimentation et de transit.

❖ **En période internuptiale**

Parmi 42 espèces d'oiseaux présentes en période internuptiale dans l'aire d'étude rapprochée, 42 ont été observées lors des inventaires de terrain :

- 37 espèces sont considérées comme sédentaires
- 5 espèces strictement migratrices observées lors des haltes migratoires ou en transit.

La richesse avifaunistique en période internuptiale est considérée comme faible. La majorité des taxons observés sont sédentaires et occupent les milieux de l'aire d'étude rapprochée une grande partie de l'année. Le site n'offre pas de milieux singuliers favorables pour cortège d'espèces migratrices varié. Les zones buissonnantes et arborées sont utilisées par les passereaux migrateurs lors des haltes migratoires ou des phénomènes de migration « rampante ».

Au sein des 49 espèces d'oiseaux considérées comme présentes dans l'aire d'étude rapprochée :

- 38 sont protégées au niveau national ;
- 1 est d'intérêt communautaire ;
- 1 a un niveau d'enjeu contextualisé « fort » ;
- 2 ont un niveau d'enjeu contextualisé « moyen » ;
- 30 ont un niveau d'enjeu contextualisé « faible ».

Les principaux secteurs à enjeux pour l'avifaune en période de reproduction correspondent :

- aux boisements de feuillus et mixtes, notamment le long du fossé en eau et en lisière de la forêt usagère qui constituent des habitats fonctionnels pour le Pic épeichette et des milieux de transit pour le Faucon hobereau et le Milan noir.

- des milieux semi-ouverts comme les fourrés arbustifs et les arbres isolés, notamment sur le site de l'ancien camping, qui sont favorables pour des passereaux nicheurs comme le Verdier d'Europe, le Serin cini sans pour autant que ces habitats soient optimaux pour ces taxons.

Concernant l'avifaune en période internuptiale, le site n'offre pas de potentialités intéressantes pour les espèces migratrices et hivernantes. Aucun habitat singulier n'est favorable pour le stationnement d'espèces remarquables et seules des passereaux communs en migration rampante ont été observés. Au regard de ces informations, le niveau d'enjeu global pour l'avifaune nicheuse est évalué à globalement « moyen » et

localement « fort ». Pour l'avifaune en période internuptiale, le niveau d'enjeu est évalué à globalement « faible ».



Figure 44 : Localisation de l'avifaune protégée et/ou patrimoniale et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

c) *Mammifères terrestres*

Pour rappel, l'expertise de terrain des mammifères (hors chiroptères) a été menée sur l'aire d'étude rapprochée et a concerné les groupes des mammifères terrestres (Ecureuil roux, Hérisson d'Europe…) et des mammifères semi-aquatiques (Loutre d'Europe).

Parmi les 8 espèces de mammifères connues dans l'aire d'étude rapprochée, 6 ont été observées lors des prospections et 2 ont échappé aux inventaires mais sont tout de même considérées comme présentes sur l'aire d'étude rapprochée compte tenu des habitats disponibles, de la bibliographie et des connaissances de l'écologie de ces espèces de la part du bureau d'étude Biotope :

- Hérisson d'Europe ;
- Vison d'Europe.

La richesse mammalogique de l'aire d'étude rapprochée est considérée comme faible. Les habitats sont peu singuliers et surtout occupés par des espèces communes et généralistes. Les quelques zones boisées concentrent l'essentiel des observations de mammifères et les milieux aquatiques ne sont pas identifiés comme très attractifs pour les espèces semi-aquatiques.

Au sein des 8 espèces terrestres considérées comme présentes dans l'aire d'étude rapprochée :

- 2 sont protégées ;
- 1 est déterminante ZNIEFF sous conditions ;
- 3 ont un niveau d'enjeu contextualisé « faible ».

Concernant les secteurs de l'aire d'étude rapprochée les plus favorables pour les mammifères semi-terrestres, ceux-ci sont :

- les boisements et les lisières boisées qui sont occupés par des taxons d'affinité forestière comme l'Ecureuil roux et la Martre des pins qui trouvent ici des habitats fonctionnels.

- les milieux semi-ouverts et ouverts comme les lisières, landes basses et zones herbacées qui correspondent à l'habitat d'une espèce généraliste et protégée : le Hérisson d'Europe.

- La craste de Nézer à l'ouest de l'aire d'étude rapprochée et ses berges végétalisées constituent des habitats de transit favorables mais non optimaux pour le Vison d'Europe, espèces protégées, visées par un plan national d'actions. L'enjeu contextualisé pour cette espèce est défini comme « fort ».

En tenant compte de ces éléments, le niveau d'enjeu du site pour les mammifères terrestres est évalué à globalement « faible ».

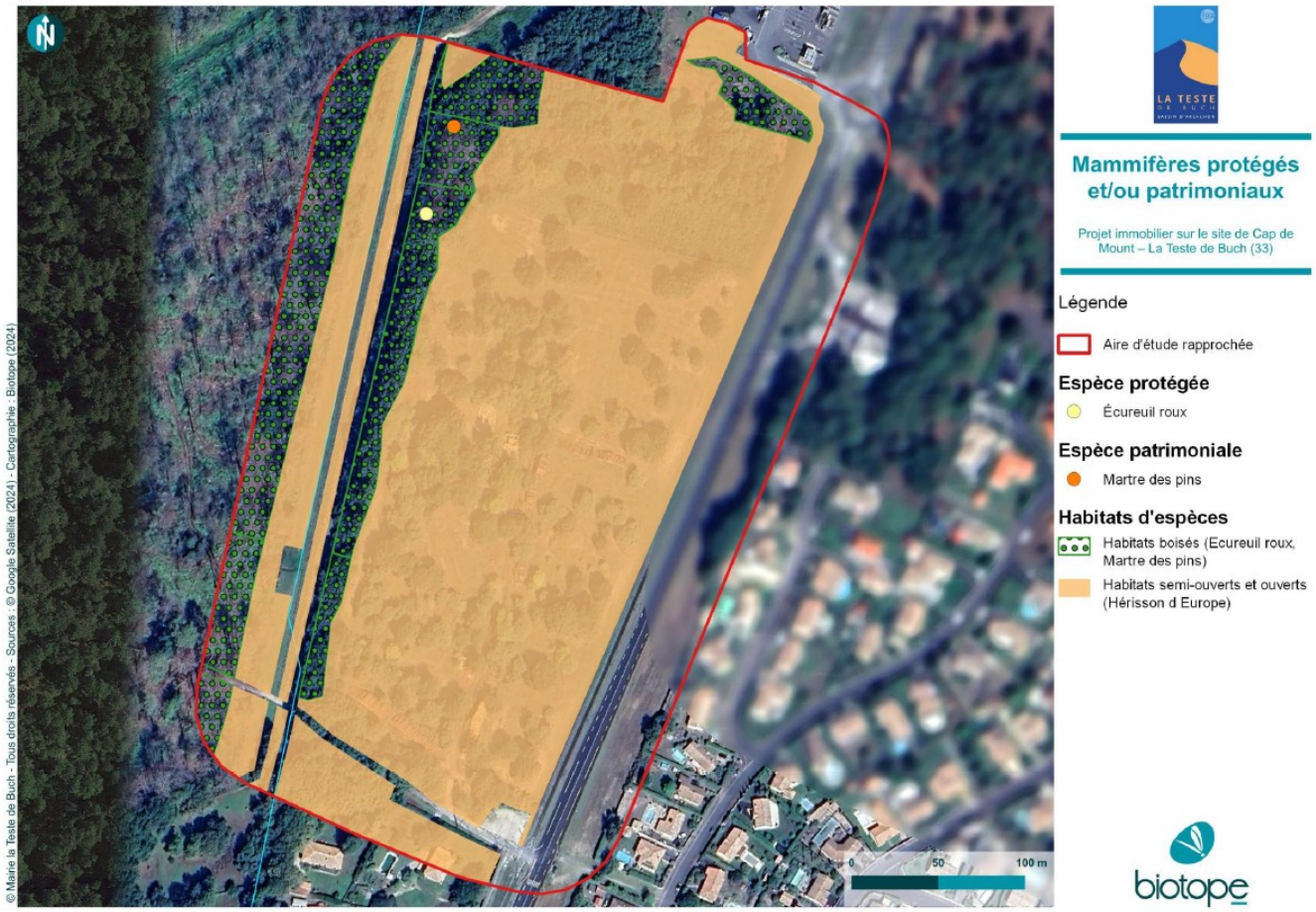


Figure 45 : Localisation des mammifères protégés et/ou patrimoniaux et de ses habitats sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

d) *Chiroptères*

17 espèces sont présentes dans l'aire d'étude rapprochée :

- 15 espèces contactées ;
- 2 espèces non observés directement lors des inventaires de terrain mais considérées comme présentes (Grand Murin et Oreillard roux).

La richesse chiroptérologique est moyenne voire plutôt bonne (68% des espèces connues dans la région) compte tenu du contexte de l'aire d'étude, comprenant majoritairement un environnement de friche avec des arbres dispersés, un boisement et des alignements d'arbres, mais comprenant surtout un large corridor de déplacement sous la forme de la craste de Nézer (ZNIEFF de type 1 : 720014148).

Parmi les 17 espèces de chiroptères localisées dans l'aire d'étude rapprochée, toutes sont protégées et plusieurs présentent un caractère remarquable :

- 6 espèces d'intérêt communautaire ;
- 3 espèces avec un enjeu écologique « fort » ;
- 8 espèces avec un enjeu écologique « moyen » ;
- 6 espèces avec un enjeu écologique « faible ».

Du point de vue des gîtes, l'aire d'étude comprend plusieurs arbres à cavités et fissures au sein du terrain de camping, mais également dans les alignements d'arbres et le boisement au nord, ainsi que le long de la route bordée de gros chênes au sud. En termes de gîtes bâtis, à l'exception des habitations au sud de l'aire d'étude, il n'y a pas d'autres bâtiments pouvant servir de gîte. En effet, les bâtiments restant du camping ont été démolis et ne sont pas adapté au gîte des chiroptères.

L'aire d'étude présente une forte activité de chasse de Sérotine commune et Pipistrelle de Kuhl/Nathusius, ainsi qu'une activité de chasse de Pipistrelle de Kuhl/Nathusius sur le terrain de camping autour du point 2. Enfin, une activité de chasse de Barbastelle d'Europe a été enregistrée autour du point 3, au niveau du gîte potentiel de l'espèce.

Pour ce qui est des corridors, le corridor notable est le large chemin bordant la craste de Nézer, un large fossé de drainage de l'eau, des deux côtés, la craste de Nézer remonte tout le long de la forêt usagère de la Teste-de-Buch et semble être largement empruntée, du moins au niveau de l'aire d'étude, par de nombreuses espèces.

Pour ce qui est de l'activité, elle est globalement moyenne à forte sur l'aire d'étude et plus forte en été qu'en automne.

L'aire d'étude rapprochée présente donc un enjeu moyen pour la plupart des chiroptères, mais cet enjeu est bien plus fort au niveau du corridor situé à l'ouest, qui représente la majeure partie de l'activité sur le site, avec notamment une importante activité de la Grande Noctule, une espèce à très fort enjeu. Le petit boisement au nord est également à enjeu de par la présence de gîte potentiel en son sein, et les arbres du terrain de camping présentent un enjeu moyen tandis que ceux du chemin du sud présentent un enjeu fort, dépendant des espèces qui les occupent et leur activité.

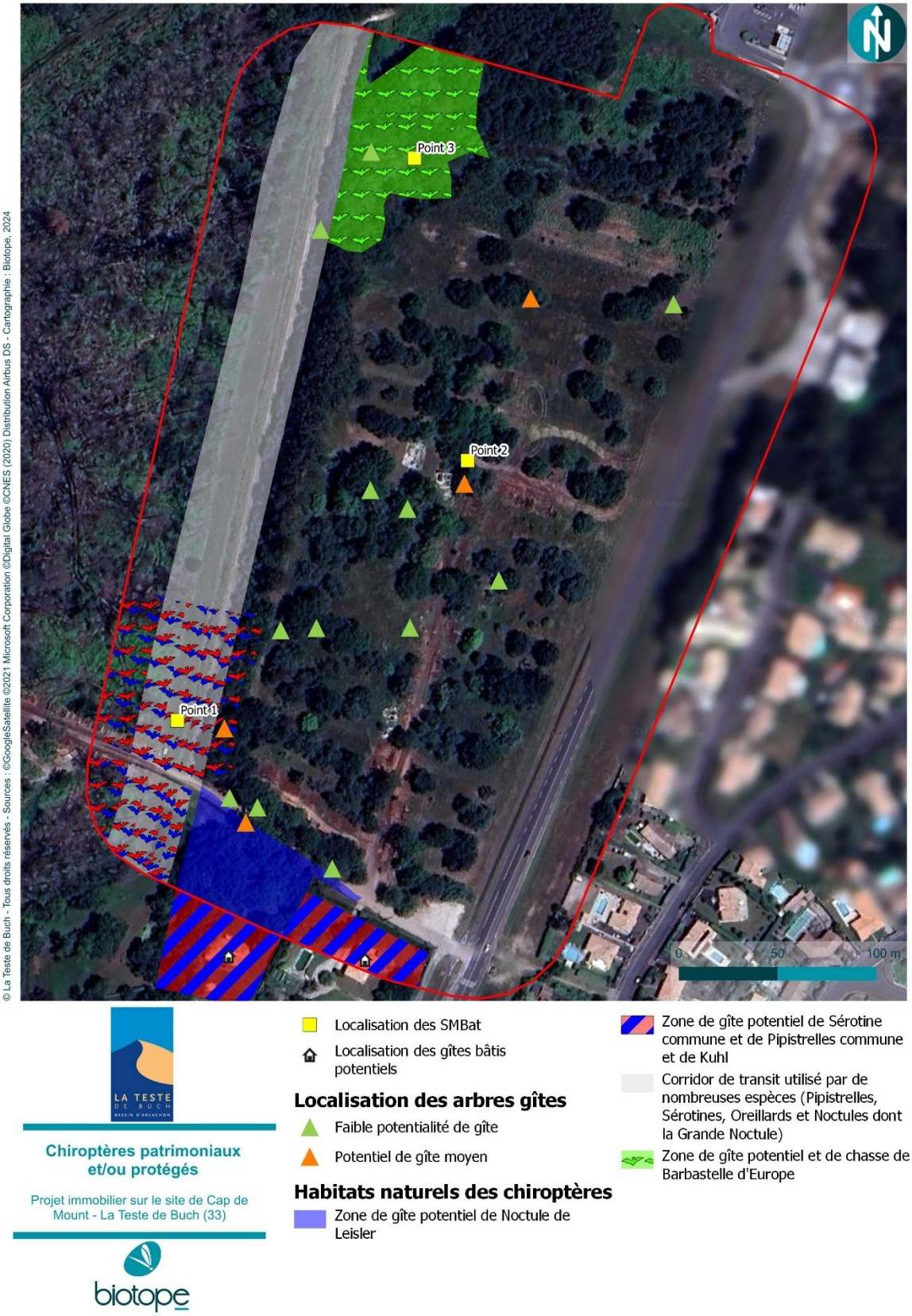


Figure 46 : Localisation des chiroptères protégés et/ou patrimoniaux et des zones de gîte sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

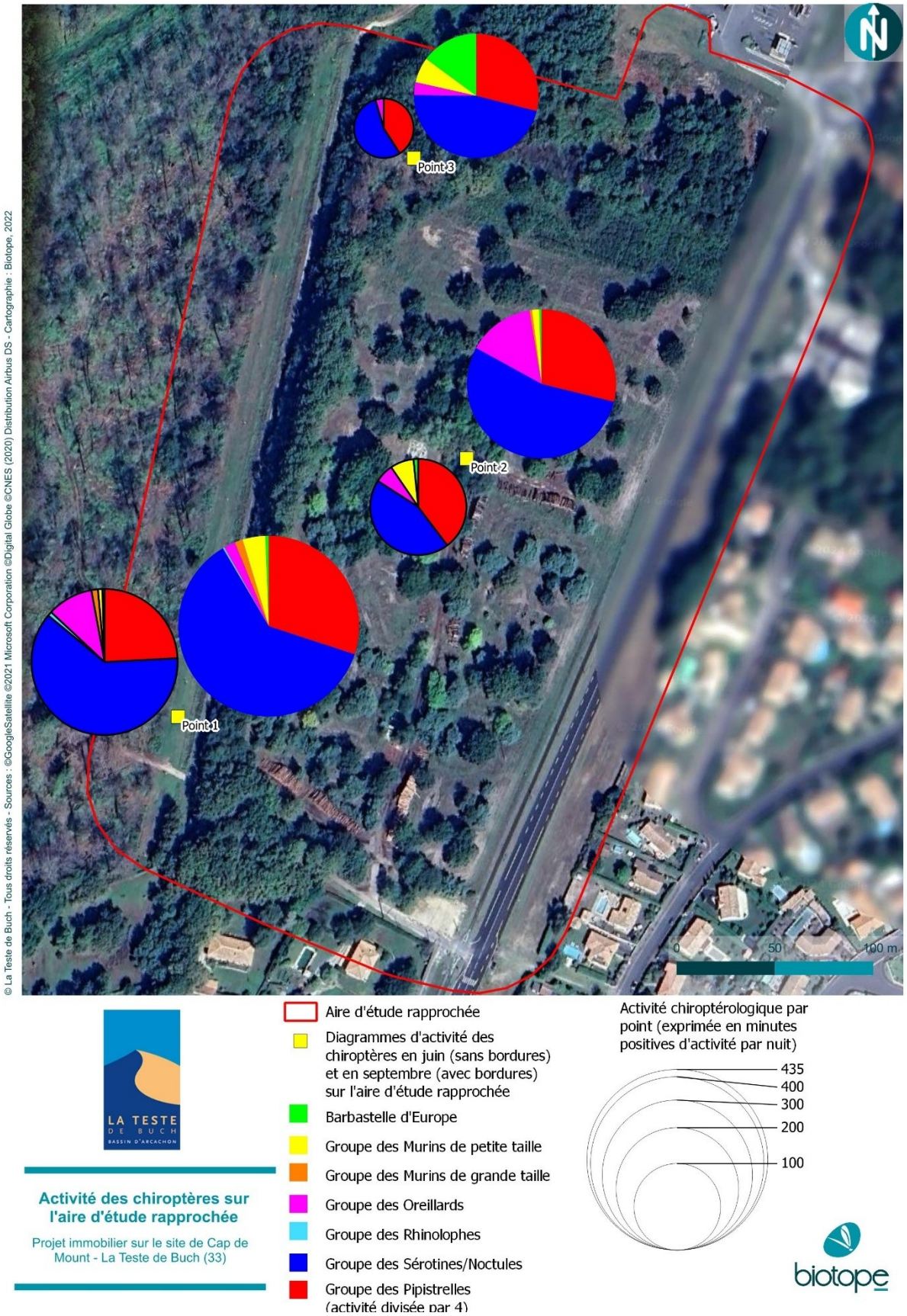


Figure 47 : Localisation des activités des chiroptères sur l'aire d'étude rapprochée
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

7) Synthèse des enjeux

Enjeu	Enjeux écologiques sur l'aire d'étude rapprochée	
	Groupes et/ou espèces liés	Localisation/Description
Fort	Vison d'Europe	Espèce non observée lors des inventaires mais considérée comme présente. L'aire d'étude rapprochée se trouve dans la zone d'occurrence du Vison d'Europe avec une présence avérée à l'échelle du bassin versant pour la période 1991-2003 (Note relative à la répartition du Vison d'Europe, 2021). La Craste de Nézer et les boisements attenants constituent des habitats de transit favorables mais non optimaux, en lien notamment avec l'absence de connexion proche au réseau hydrographique principale (pas de connexion apparente au sud avec le canal des landes et l'étang de Cazaux-Sanguinet et connexion au nord avec le canal des landes au niveau de la commune de la Teste-de-Buch mais en contexte urbanisé). L'absence de données récentes dans la bibliographie sur ce secteur, l'agencement et la typologie des habitats de transit vont dans le sens d'une réévaluation du niveau d'enjeu contextualisé à "Fort".
Très fort	1 espèce d'amphibien protégée	Rainette ibérique : 3 individus contactés dans la craste de Nézer qui constitue un habitat favorable en période de reproduction
Fort	Habitat naturel : fourré marécageux	Habitat humide en bordure du cours d'eau à l'ouest dont l'état de conservation est jugé moyen (envahissement ponctuel par le Robinier faux-acacia)
	1 espèce d'oiseau protégée	Cortège des milieux boisés : Pic épeichette : un couple contacté au niveau des boisements le long du fossé en eau
	3 espèces de chiroptères protégées	Grande Noctule : activité globalement moyenne Noctule commune : peu de contacts mais présence probable d'un gîte de swarming Noctule de Leisler : activité ponctuellement forte avec présence d'un gîte
Moyen	4 habitats naturels	1 habitat d'intérêt communautaire humide : pelouses vivaces amphibies 1 habitat aquatique et humide : pelouse hygrophile acidophile 1 habitat ouvert et semi-ouvert : pelouse annuelle acidophile 1 habitat forestier : chênaie acidophile
	2 espèces d'insectes (non protégée)	Aeschne velue-printanière : 2 individus observés au niveau de la craste de Nézer Faune : espèce non observée mais considérée comme présente au regard des habitats au nord
	1 espèce d'amphibien protégée	Grenouille de Graf : 5 individus identifiés dans la craste de Nézer
	2 espèces de reptiles protégées	Cistude d'Europe : 1 individu subadulte observé dans la craste de Nézer Couleuvre d'Esculape : **espèce non observée** mais considérée présente au regard des lisières boisés favorables à l'espèce
	2 espèces d'oiseaux protégées	Cortège des milieux semi-ouverts : Verdier d'Europe : 1 individu chanteur contacté, espèce des parcs et jardins, haies et boisements Serin cini : 1 individu chanteur observé au niveau des arbres isolés de l'ancien camping
	8 espèces de chiroptères protégées	Minioptère de Schreibers : faible présence sur l'aire d'étude rapprochée, absence de cavités souterraines autour de l'aire d'étude Pipistrelle de Nathusius : importante activité de chasse Murin de Bechstein : gîte probable de l'espèce au sein de la forêt usagère Murin de Natterer : gîte de swarming Pipistrelle commune : présence de gîte de l'espèce Sérotine commune : activité forte à très forte et forte activité de chasse Barbastelle d'Europe : activité forte avec présence de gîte et activité de chasse de l'espèce Pipistrelle de Kuhl : présence d'un gîte
Faible	4 habitats naturels	3 habitats ouverts et semi-ouverts : fourré acidophile hygrophile, ourlets acidophiles à fougère aigle, prairie mésophile eutrophe

Enjeu	Enjeux écologiques sur l'aire d'étude rapprochée	
	Groupes et/ou espèces liés	Localisation/Description
		1 habitat forestier : alignement d'arbres
	1 flore protégée	Lotier hispide : un grand nombre d'individus observés sur les pelouses annuelles bordant les axes routiers (marge sud-est de l'air d'étude rapprochée)
	2 espèces d'insectes dont 1 protégée	Chlorocordulie à tâches jaunes Grand capricorne : plusieurs arbres présentant des indices de présence (espèce protégée)
	4 espèces d'amphibiens protégés	Crapaud épineux : 6 individus adultes contactés dans la craste de Nezer en période de reproduction Grenouille agile : pontes et individus observés dans la craste de Nezer Rainette méridionale : 2 individus chanteurs contactés dans la craste de Nezer Triton palmé : une dizaine d'individus contactés dans la craste de Nezer
	4 espèces de reptiles protégées	Couleuvre helvétique : 1 individu contacté, espèce assez commune dans es crastes et fossés du massif landais Lézard à deux raies : espèce non observée Couleuvre verte-et-jaune :2 individus observés au niveau de l'emplacement de l'ancien camping Lézard des murailles : une quinzaine d'individus observé au niveau de l'emplacement de l'ancien camping
	Autres espèces d'oiseaux protégées	Cortège des milieux boisés : Faucon hobereau :1 individu adulte observé, espèce liée aux milieux boisés et bocagers et zones humides Milan noir : plusieurs individus observés en phase de survol en période de reproduction 21 autres espèces nicheuses protégées 1 autre espèce protégée migratrice Cortège des milieux semi-ouverts : Gobemouche gris : 1 individu contacté, en halte migratoire 2 autres espèces protégées nicheuses 1 autre espèce protégée Cortège des milieux anthropisés 2 espèces protégées nicheuses
	3 espèces de mammifères dont 2 protégées	Hérisson d'Europe : **espèce non observée**, liée à la présence de milieux ouverts, semi-ouverts naturels anthropisés Ecureuil roux : 1 individu observé et indices de présence dans les milieux boisés Martre des pins : 1 individu observé dans un pin le long du fossé en eau.
	6 espèces de chiroptères protégées	Murin d'Alcathoe : activité faible à moyenne Grand Murin : activité faible à forte Grand Rhinolophe : activité moyenne Murin de Daubenton : activité moyenne mais possiblement sous-estimée Oreillard gris : activité faible à forte Oreillard roux : activité faible à forte

*Les espèces protégées sont surlignées en gris

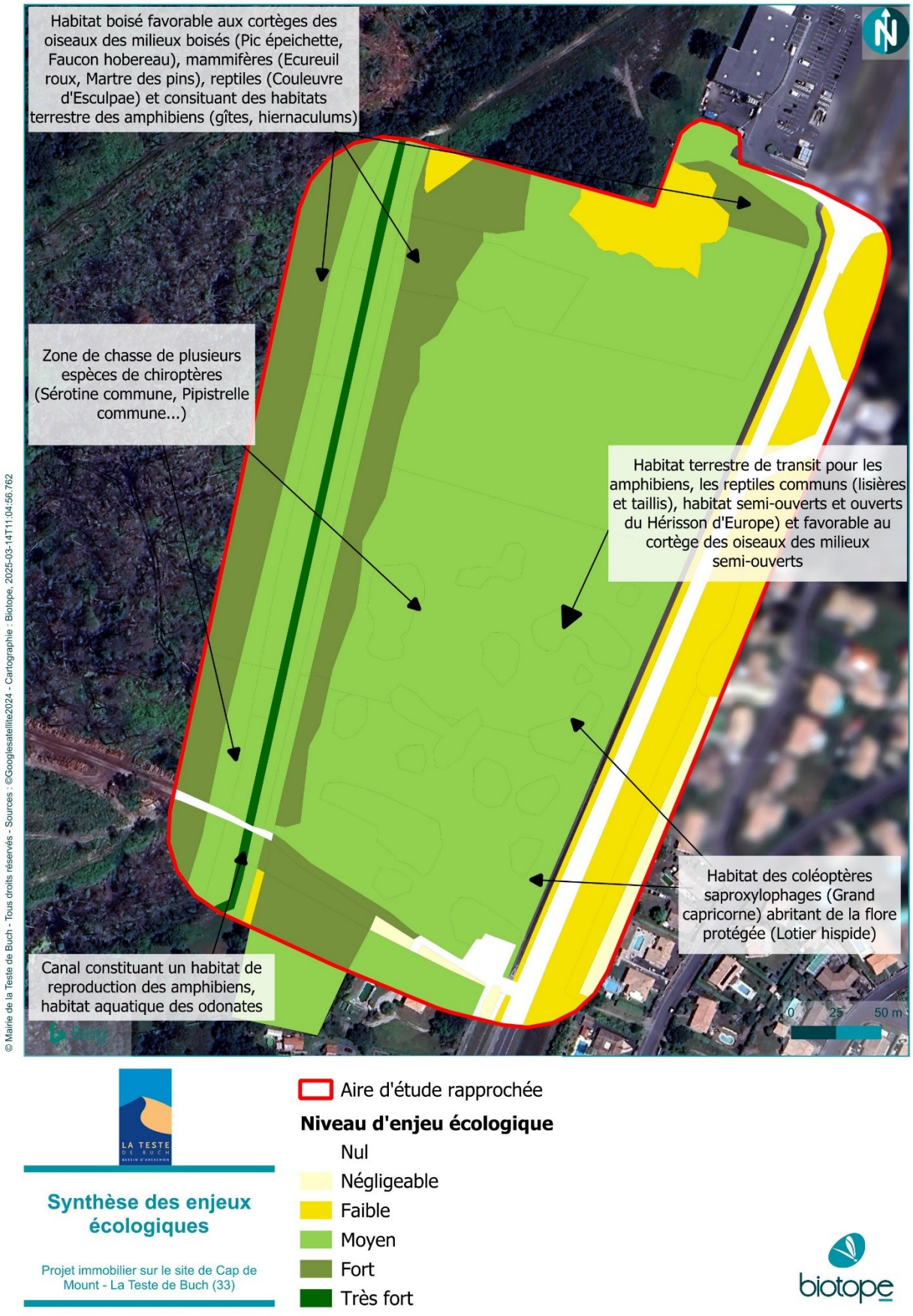


Figure 48 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques sur l'aire d'étude immédiate
(Source : DDEP – BIOTOPE , 2025)

3. Caractérisation du milieu humain

1) Risques technologiques

a) Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses

Selon le site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du projet.

Toutefois il y a présence de canalisations de transport de matières dangereuses en limite d'emprise :

- A l'Est, une canalisation d'hydrocarbures dont la société exploitante est VERMILION REP SAS ;
- A l'Ouest, une canalisation de transport de gaz naturel dont la société exploitante est TEREGA.

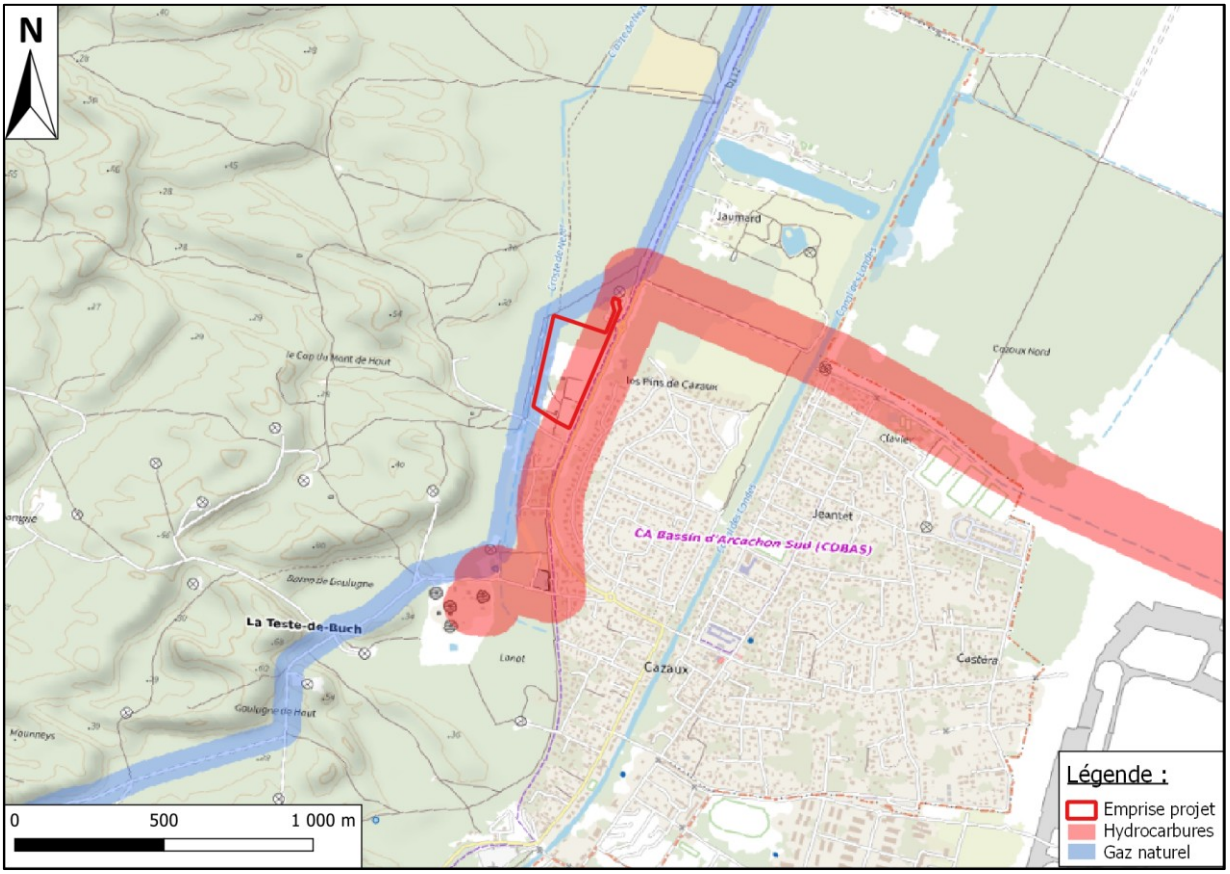


Figure 49 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

b) Sites pollués et anciens sites industriels

- **Secteur d'information sur les sols (SIS)**

Selon un arrêté préfectoral de création de secteurs d'informations sur les sols (SIS) pour l'établissement public de coopération intercommunal CA Bassins d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique, approuvé le 21 février 2019, quatre secteurs d'information sur les sols sont identifiés sur la commune de La Teste-de-Buch.

N° Identifiant SIS	Nom du site	Description	Distance du projet
SSP000396201	COBAS Décharge de Natus	Ancienne décharge	**3, km**
SSP000401801	Station-service LISA MAXIMUM CARBURANT	Ancienne station-service	**7,7 km**

N° Identifiant SIS	Nom du site	Description	Distance du projet
SSP000405801	Usine d'incinération des ordures ménagères de La Teste	Ancienne décharge	**7,9 km**
SSP000406001	SHELL Pyla	Ancienne station-service	**9,8 km**

Les parcelles du projet ne sont pas concernées par ces SIS. Les contraintes règlementaires d'un SIS étant limitées aux parcelles concernées, ils ne présentent aucun enjeu.

- **Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (BASOL)**

Selon le site Géorisques, neuf sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) sont présents dans la commune de La Teste-de-Buch. Dans un rayon de 1 km autour du projet, un seul site BASOL est présent :

N° identifiant SSP	N° BASOL	Nom du site	Description	Impacts mis en évidence	Travaux réalisés	Distance du projet
SSP0007466	33.0065	Vermilion Emeraude REP	Dépôt d'hydrocarbures et de produits pétroliers	Contamination du sol et de la nappe en hydrocarbures	Enlèvement des sources de pollution et aménagement de zones de rétention	**600 m**

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le risque de contamination dû aux sites BASOL présents à proximité du site d'étude est considéré comme très faible.

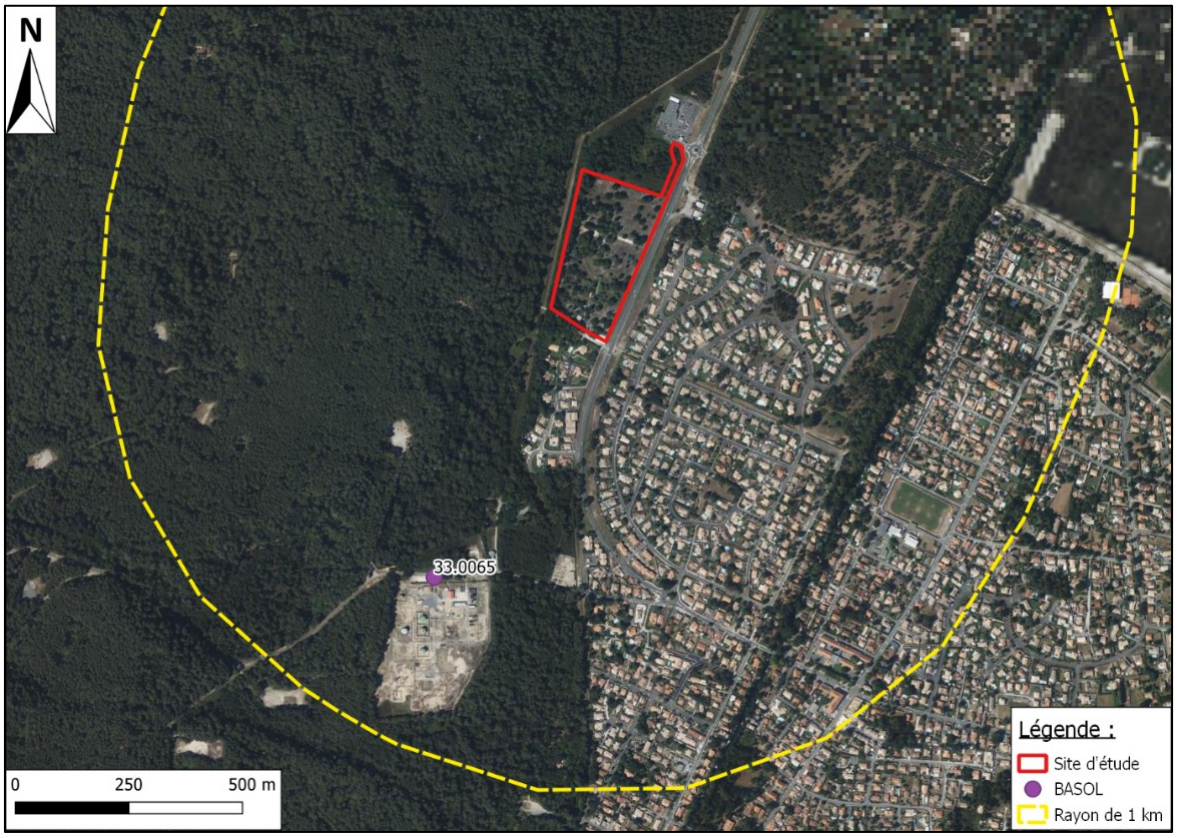


Figure 50 : Localisation des sites BASOL à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

- **Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)**

Selon le site Géorisques, 118 anciens sites industriels et activités de services (CASIAS, ex-BASIAS) sont présents dans la commune de La Teste-de-Buch. 9 sites sont situés à moins de 1 km du projet :

N° CASIAS	Nom du site	Activité	Etat	Distance du projet
AQI3305533	CAZAUX 25-08498X0018	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**80 m**
AQI3305535	CAZAUX 36-08498X0025	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**240 m**
AQI3305532	CAZAUX 21-08498X0016	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**425 m**
AQI3305531	CAZAUX 15-08498X0013	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**470 m**
AQI3305543	CAZAUX 57/ 08498X0041	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**480 m**
AQI3304322	Vermilion Emeraude REP	Dépôt d'hydrocarbures et de produits pétroliers	Indéterminé	**600 m**
AQI3305540	CAZAUX 48/ 08498X0030	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**680 m**
AQI3305541	CAZAUX 53/ 08498X0038	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**810 m**
AQI3305528	CAZAUX 11/ 08498X0010	Extraction de pétrole brut	En arrêt	**860 m**

Au regard de la localisation des sites CASIAS référencés et de leur état, le risque d'une contamination du site d'étude par ces activités est considéré comme nul.

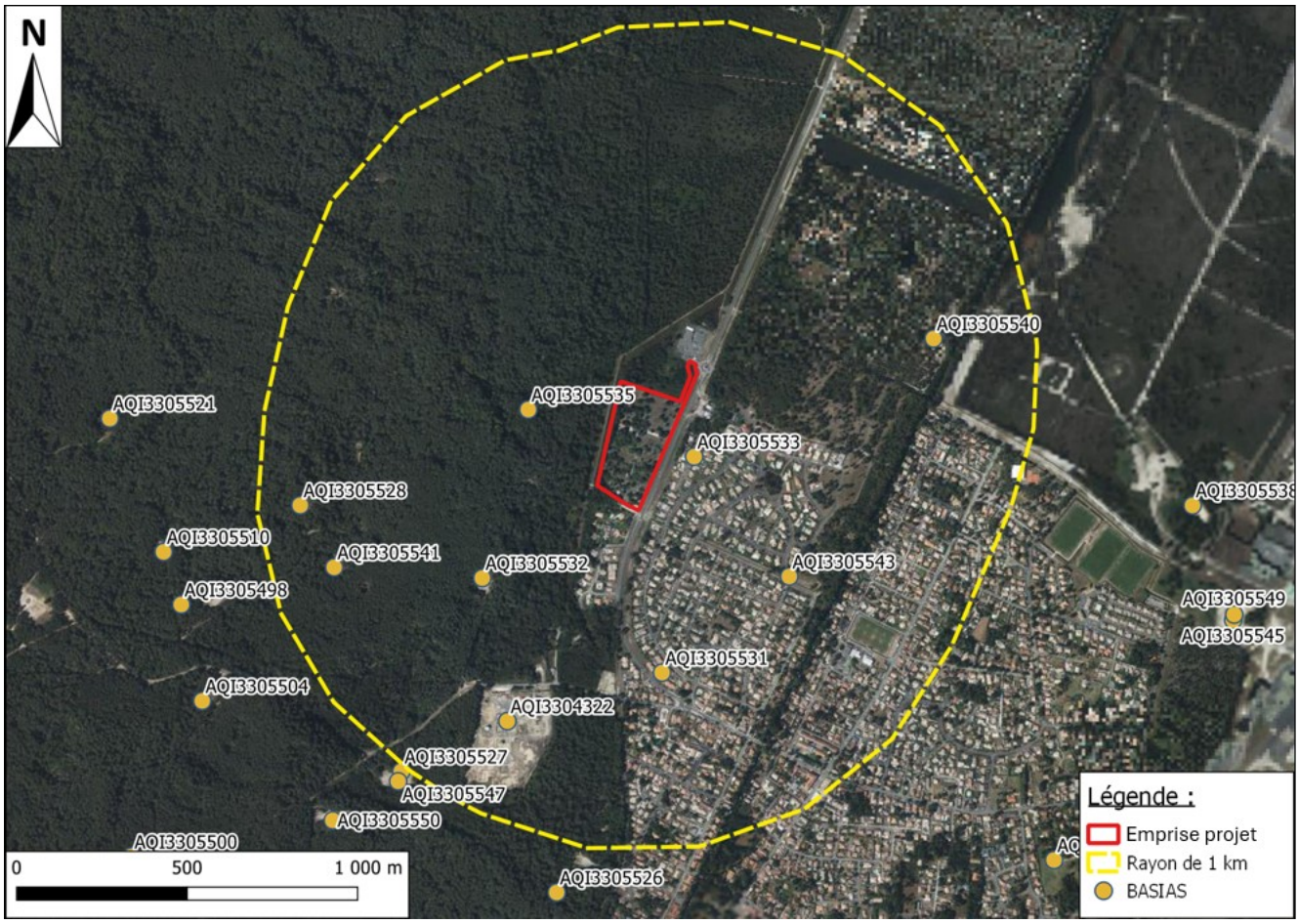


Figure 51 : Localisation des sites CASIAS à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

c) Installations industrielles

- **Emissions polluantes**

Le Registre des Emissions Polluantes (IREP) recense huit établissements comme à l'origine d'émissions polluantes sur la commune de La Teste-de-Buch, dont un seul est présent à moins de 1 km du projet :

N° IREP	Nom du site	Activité principale	Quantité de déchets dangereux produits ou traités en 2022	Distance du projet
0005201349	VERMILION REP S.A.S	Dépôt d'hydrocarbures et de produits pétroliers	19,02 t	**600 m**

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le risque de nuisance dû aux établissements IREP présents à proximité est considéré comme faible.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Selon le site Géorisques, la commune de La Teste-de-Buch présente sur son territoire treize Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (rubrique 4000 : manipulant des substances et mélanges dangereux), dont une seule est présente à moins de 1 km :

Nom du site	Régime	Etat d'activité	Activité	Statut SEVESO	Distance du projet
Vermilion Emeraude REP	Autorisation	En exploitation avec titre	Dépôt d'hydrocarbures et de produits pétroliers	Seveso seuil haut	**600 m**

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le risque de nuisance dû aux sites ICPE présents à proximité est considéré comme faible.

- **Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) concernant le site militaire de Cazaux, approuvé le 14 octobre 2016.

Le site du projet ne se situe pas dans le zonage réglementaire du PPRT de Cazaux.

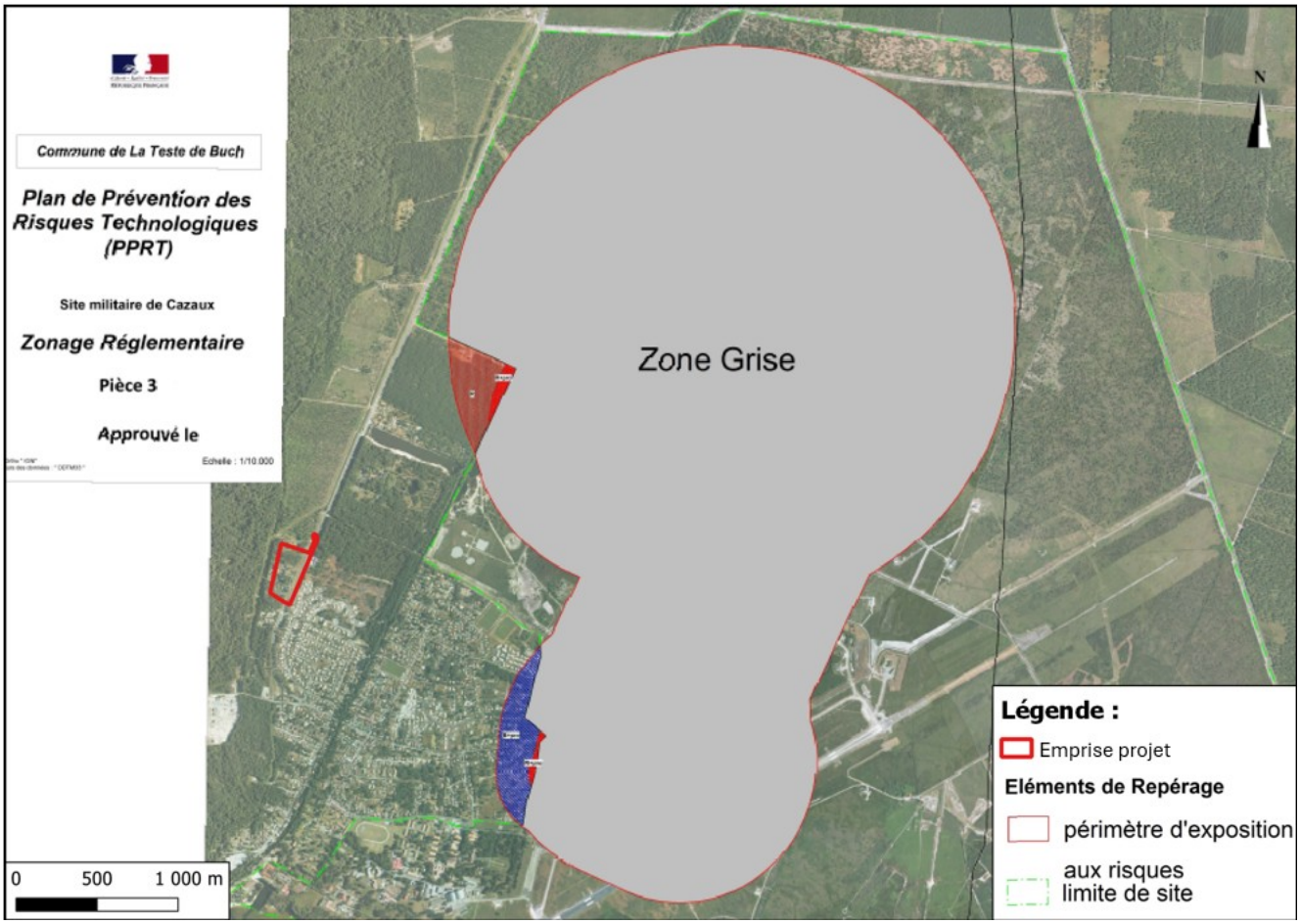


Figure 52 : Localisation du projet par rapport au PPRT de Cazaux
(Source : PLU latestedebuch.fr ; Réalisation : CERAG)

2) Contexte sonore

Selon l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport approuvé le 8 février 2023, la commune de La Teste-de-Buch y est soumise. Toutefois, le projet n'est pas situé à proximité d'une infrastructure de transport terrestre classée. La plus proche (3,5 km) est la route D112, de catégorie 4, c'est-à-dire que le bruit émis par cette infrastructure routière affecte un secteur de 30 m aux alentours.

De plus, le projet n'est pas concerné par rapport bruit émis par les infrastructures ferroviaires, la gare de La Teste de Buch se situant à 12,8 km.

Deux plans d'exposition au bruit concernent la commune de La Teste-de-Buch : l'aérodrome de Cazaux et l'aérodrome d'Arcachon mais le projet n'est pas concerné par le zonage réglementaire de ces plans.

3) Infrastructures de transport

a) Réseau viaire

L'armature routière de la commune de La Teste-de-Buch est relativement dense au Nord tandis qu'elle l'est beaucoup moins sur le reste de son territoire. Au Nord, elle est traversée par la route N250 qui relie l'Autoroute A660 (puis l'A63 Bordeaux – Bayonne) et Arcachon via la RD1250. Cette dernière se situe en périphérie de la commune et permet de contourner et desservir le centre-ville.

Ensuite, un réseau de routes départementales dessert les divers espaces du territoire communal :

- La D112 traverse le centre-ville de la commune du Nord au Sud et permet de rejoindre le « Zoo du Bassin d'Arcachon » au cœur de la forêt au centre du territoire communal,
- La D217 traverse le centre-ville de la commune d'Est en Ouest et permet de rejoindre l'océan à l'Ouest,
- La D218 longe la côte sur le territoire communal et permet de rejoindre l'ensemble des plages ainsi que la Dune du Pilat,
- La D259 rallie la D1250 à la D218.

A proximité, le projet est longé par la D112 à l'Est, et par l'allée Cap de Mount au Sud.

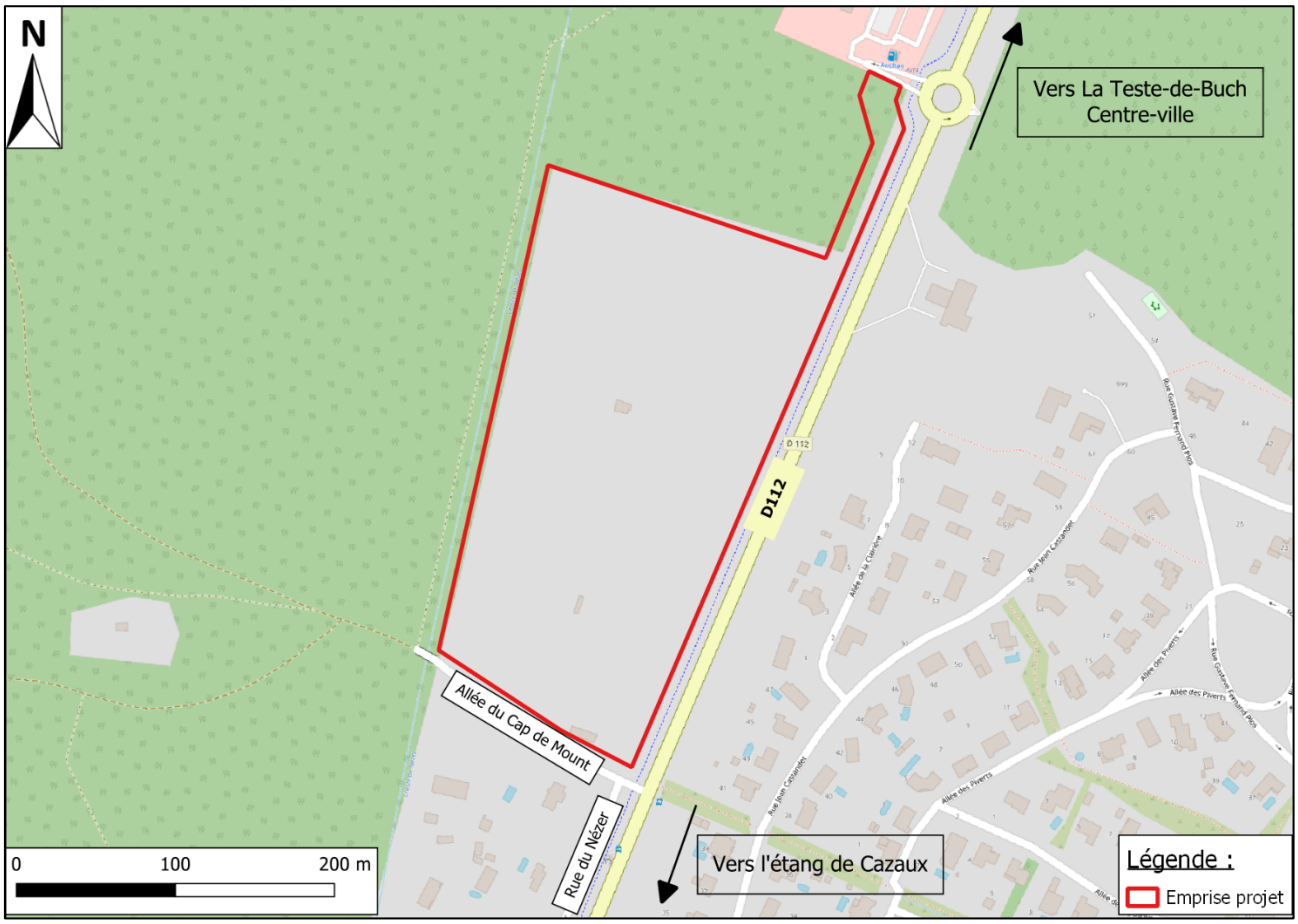


Figure 53 : Localisation du projet par rapport au réseau viaire
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

b) Modes alternatifs de transport

♦ Transport en commun

Les lignes 3, 6 et 8 du réseau de bus du Sud Bassin « Baïa » permettent de relier la commune de La Teste-de-Buch aux communes voisines de Gujan-Mestras, de Le Teich et d'Arcachon. Ces lignes desservent les gares ferroviaires de ces communes mais permettent aussi de relier les centres villes tout comme les plages et la Dune du Pilat.

L'arrêt de bus Cap de Mount est le plus proche du site puisqu'il se situe en bordure Sud-Est du projet. Sur la ligne 5, il permet de relier l'extrémité Sud de la commune, le Lac de Cazaux, jusqu'à la Gare de La Teste, puis la Gare d'Arcachon.

La ligne de bus 5 au niveau de l'arrêt Cap de Mount affiche des fréquences de passage moyennes dans les deux sens, toutes les 35 à 60 minutes en fonction des heures.

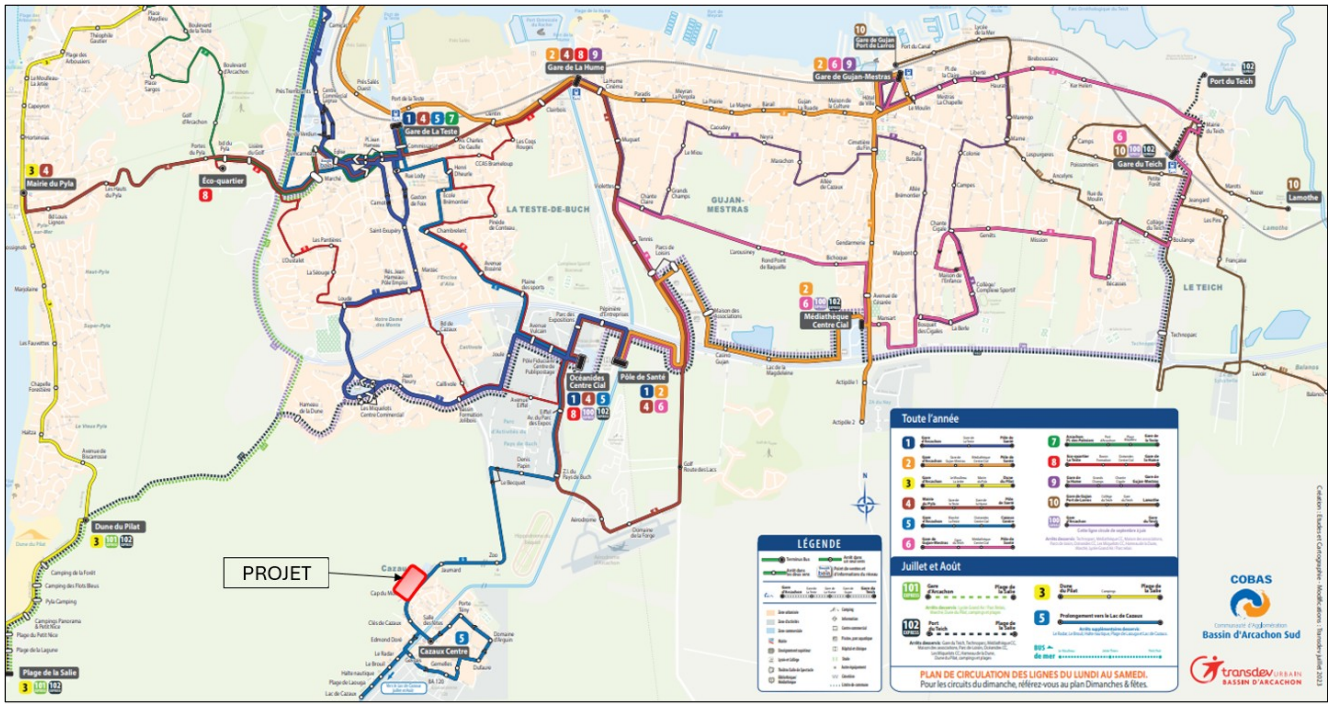


Figure 54 : Localisation du projet au sein du réseau bus Baia
(Source : bus-baia.fr ; Réalisation : CERAG)

♦ Pistes cyclables

Au sein de la commune de La Teste-de-Buch et plus largement sur l'ensemble du bassin d'Arcachon, un maillage de pistes cyclables permet de relier les différents équipements et zones d'habitat ainsi que les centre-bourgs en toute sécurité.

La commune de La Teste-de-Buch est une étape de la Vélodyssée, cette piste cyclable, qui longe la côte atlantique française, passe au pied de la Dune du Pilat et se poursuit dans les Landes en longeant les plages océanes et la forêt.



Figure 55 : Localisation du site d'étude par rapport aux voies cyclables
(Source : agglo-cobas.fr ; Réalisation : CERAG)

Au niveau du projet, une piste cyclable est aménagée en bordure Est. Elle rejoint directement le site au Lac de Cazaux par le Sud, et au centre-ville de La Teste de Buch par le Nord où elle permet ensuite de rejoindre le réseau développé à l'échelle du bassin d'Arcachon.



Figure 56 : Vue de la piste cyclable sécurisée sur la D112 à l'angle de l'allée Cap de Mount
(Source : GoogleStreetView 2025)

4) Etude trafic

a) Recueil de données

Le bureau d'études ITER a réalisé un diagnostic initial du trafic lié au projet ici étudié, au cours du mois de décembre 2023. Dans ce cadre, il a effectué une étude de l'accessibilité au projet ainsi que des comptages routiers permettant de déterminer les réserves de capacité des giratoires autour du site d'étude.

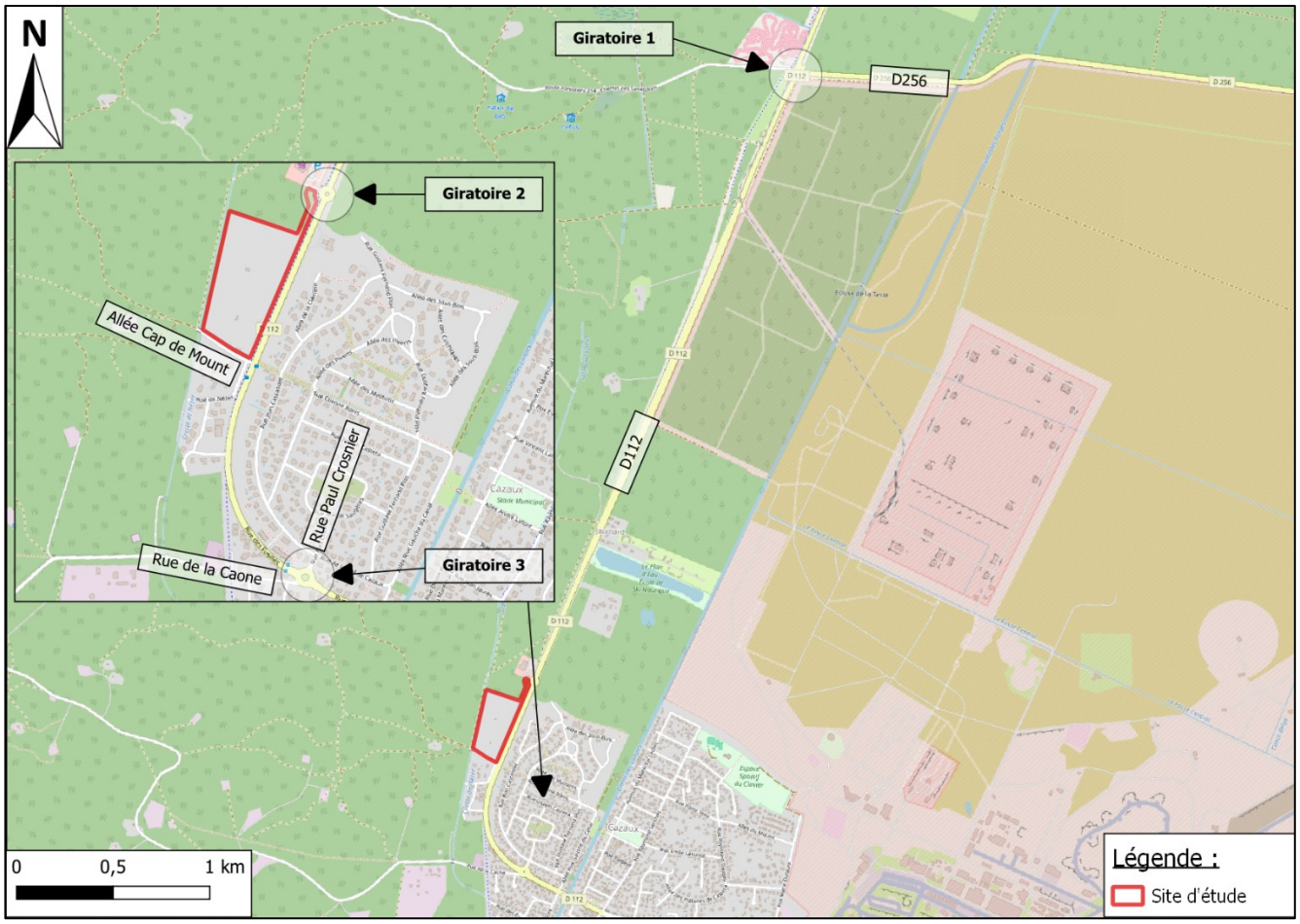


Figure 57 : Localisation des infrastructures routières étudiées
(Source : Etude trafic – ITER, 2024 ; Réalisation : CERAG)

La majorité des voiries ne sont pas équipées d'infrastructures pour le cheminement piéton (trottoirs, passages piétons…) ce qui offre un environnement principalement routier et peu favorable à la pratique de la marche à pied.

Si en théorie, l'accessibilité piétonne est correcte puisqu'en 15 minutes, il est possible d'avoir accès à la majorité du centre de Cazaux (zone commerciale à 5 mn), la pratique reste contrainte par le manque d'aménagements d'une part et la traversée de la route D112 seulement par l'allée Cap de Mount ou au niveau du giratoire 1.



Figure 58 : Photographies de la D112 (à gauche) et l'allée Cap de Mount (à droite) montrant l'absence d'aménagement piéton pour rejoindre les entrées du projet
(Source : Etude trafic – ITER - 2024)

L'accessibilité à vélo du projet est importante puisqu'en moins de 15 min, il est possible d'accéder à l'ensemble du quartier Cazaux (hors caserne). Les aménagements cyclables proposent à la fois un itinéraire connu et une gestion sécurisée des carrefours tant pour la continuité de la piste que pour gérer la traversée de la D112.

Le bureau d'études ITER a réalisé une campagne de comptages au niveau des axes intéressant le projet :

- Comptages automatiques au niveau des principales sections sur une semaine standard, du mardi 12 décembre 2023 au jeudi21 décembre 2023 ;
- Comptages directionnels au niveau des carrefours principaux et situés sur la D112.



Figure 59 : Localisation du dispositif de collecte des données trafics en périphérie du projet
(Source : Etude trafic – ITER 2024)

♦ *Trafic moyen journalier annuel (TMJA)*



Figure 60 : Trafic Moyen Journalier à l'échelle du secteur
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Le trafic moyen journalier annuel (TMJA) des infrastructures est globalement modéré et sur une organisation Nord-Sud, via la D112 :

- La D112 constitue un tronc commun qui concentre les flux les plus importants avec 8 000 véhicules/jour deux sens confondus ;
- L'accès à Auchan supporte environ 1 200 véhicules/jour deux sens confondus ;
- La D256 au Nord supporte environ 3 200 véhicules/jour deux sens confondus, mais dans un sens plus sollicité en direction de l'A660 ;
- La desserte du secteur d'habitat entre la D112 et le canal des Landes au Sud-Est affiche environ 1 600 véhicules/jour deux sens confondus.

La part poids lourds est faible sur l'ensemble de la zone desservie avec un taux de 1,7% en moyenne. Elle est cependant très hétérogène selon les voies. Sur le réseau principal, les volumes bien qu'alimentés par le réseau de bus, est peu impacté proportionnellement au trafic global. En revanche, les voies qui desservent des activités industrielles ou de production affichent des parts importantes car l'essentiel des flux est composé de poids lourds (notamment sur la piste 214).

♦ *Flux en heures de pointe*

En heure de pointe du matin (7h15-9h15), la structure des flux est marquée par un phénomène pendulaire en direction de La Teste et de l'A660. On note notamment que l'itinéraire via la D256 est plus utilisé que celui de la D112 en direction de La Teste/Arcachon :

- Environ 400 véhicules empruntent la D256 en direction de Bordeaux, contre environ 240 véhicules en direction de La Teste/Arcachon.
- Sur sa section la plus chargée, la D112 supporte environ 520 véhicules en direction du Nord.
- Dans l'autre sens environ 350 véhicules sont comptabilisés, ce qui confirme le phénomène pendulaire vers la Teste/Arcachon et Bordeaux, mais qui montre aussi une certaine attractivité de Cazaux.
- La zone d'Auchan est peu fréquentée sur cette tranche horaire.
- Le secteur d'habitat entre la D112 et le canal des Landes illustre et alimente le phénomène pendulaire : 135 véhicules en sortent et une trentaine y entrent seulement.

La part poids lourd est plus marquée qu'en flux journaliers : 2,9% de moyenne sur l'ensemble des sections analysées.



Figure 61 : Trafic en heure de pointe du matin
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)



Figure 62 : Trafic en heure de pointe du soir
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

En heure de pointe du soir (16H30-18h30), la structure des flux est marquée par un phénomène pendulaire depuis La Teste et l'A660. On note notamment que l'itinéraire via la D256 n'est pas utilisé comme le matin. Cela semble indiquer que les véhicules qui le matin cherchent un itinéraire direct pour rejoindre l'A660, sans d'autre motif que le déplacement lié au travail, passent au retour le soir par La Teste pour d'autres motifs (achats, sport, rendez-vous,...).

On note ainsi :

- Environ 360 véhicules empruntent la D256 deux sens confondus, contre 620 le matin.
- Sur sa section la plus chargée, la plus au nord, la D112 supporte environ 530 véhicules depuis La Teste. En revanche, deux sens confondus, la partie la plus sollicitée reste celle située au centre, entre Cazaux et Auchan : 860 véhicules.
- La zone d'Auchan est logiquement plus fréquentée que le matin : environ 160 véhicules deux sens confondus.
- Comme le matin, le secteur d'habitat entre la D112 et le canal des Landes illustre et alimente le phénomène pendulaire : 116 véhicules y entrent et une cinquantaine en sortent seulement. Le phénomène est donc moins marqué car les motifs de déplacements sont plus variés le soir.

La part poids lourd est plus faible que celle du matin : 1,3% de moyenne sur l'ensemble des sections analysées.

b) *Etude de capacité des carrefours giratoires*

Des calculs de capacité sous Girabase4 ont été réalisés sur les trois giratoires du secteur d'analyse. Ils s'appuient sur les comptages directionnels effectués.

♦ *En heure de pointe du matin*

Giratoire 1 :

	Réserve de Capacité en uvp/h	en %	Longueur de Stockage moyenne	maximale	Temps d'Attente moyen	total
D256	1457	87%	0vh	2vh	0s	0,0h
D112	1467	85%	0vh	2vh	0s	0,0h
Piste 214	1366	100%	0vh	2vh	1s	0,0h
D112	1386	73%	0vh	2vh	0s	0,0h

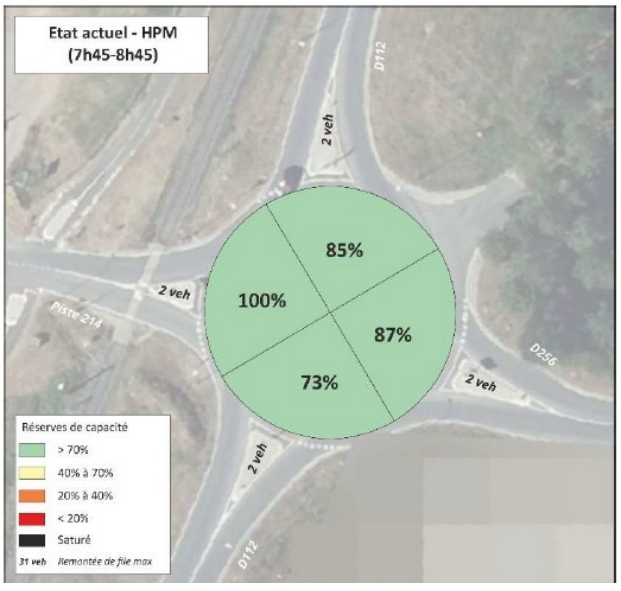


Figure 63 : Réserve de capacité du giratoire 1 D256 / D112 en HPM
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Giratoire 2 :

	Réserve de Capacité en uvp/h	en %	Longueur de Stockage moyenne	maximale	Temps d'Attente moyen	total
Amorce Est	932	100%	0vh	2vh	0s	0,0h
D112	1208	77%	0vh	2vh	0s	0,0h
Auchan	1106	98%	0vh	2vh	1s	0,0h
D112	1046	67%	0vh	2vh	1s	0,1h

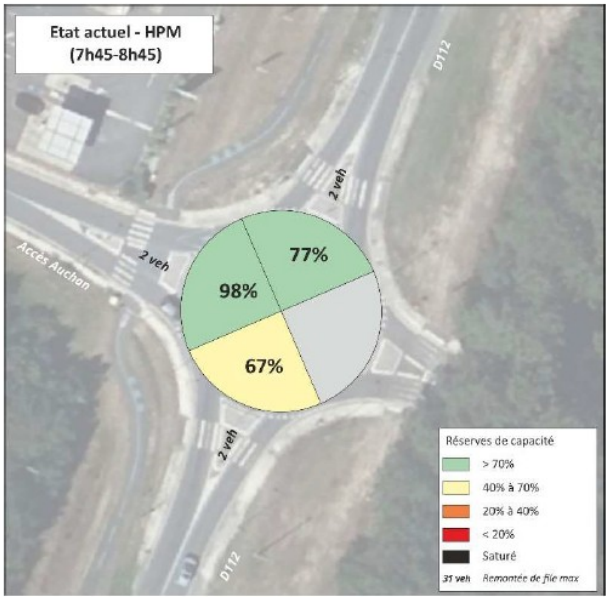


Figure 64 : Réserves de capacité du giratoire 2 D112 / Accès Auchan en HPM
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Giratoire 3 :

	Réserve de Capacité en uvp/h	en %	Longueur de Stockage moyenne	maximale	Temps d'Attente moyen	total
Rue des Fusillés	1690	79%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue Paul Crosnier	1143	89%	0vh	2vh	1s	0,1h
Rue des Fusillés	1922	85%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue de la Caone	1175	98%	0vh	2vh	1s	0,0h

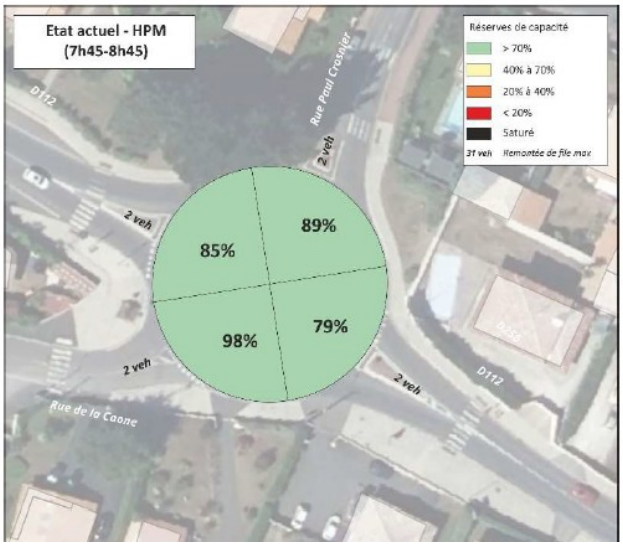


Figure 65 : Réserves de capacité du giratoire 3 D112 / Rue de la Caone en HPM
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Les résultats montrent de fortes réserves de capacité, quel que soit le giratoire et quelle que soit la branche. La voie la plus contrainte est la D112 en provenance de Cazaux et en insertion sur le giratoire d'Auchan. Elle affiche encore 67% de réserve, c'est-à-dire qu'elle peut encore accueillir 1 046 véhicules avant d'atteindre la capacité maximale de la voie. Généralement, les difficultés d'écoulement apparaissent à partir du seuil de 20%, puis entre 20% et 40% les voies peuvent ponctuellement être contraintes.

- *En heure de pointe du soir*

Giratoire 1 :

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
D256	1360	92%	0vh	2vh	0s	0,0h
D112	1236	70%	0vh	2vh	0s	0,1h
Piste 214	1078	99%	0vh	2vh	1s	0,0h
D112	1293	79%	0vh	2vh	0s	0,0h

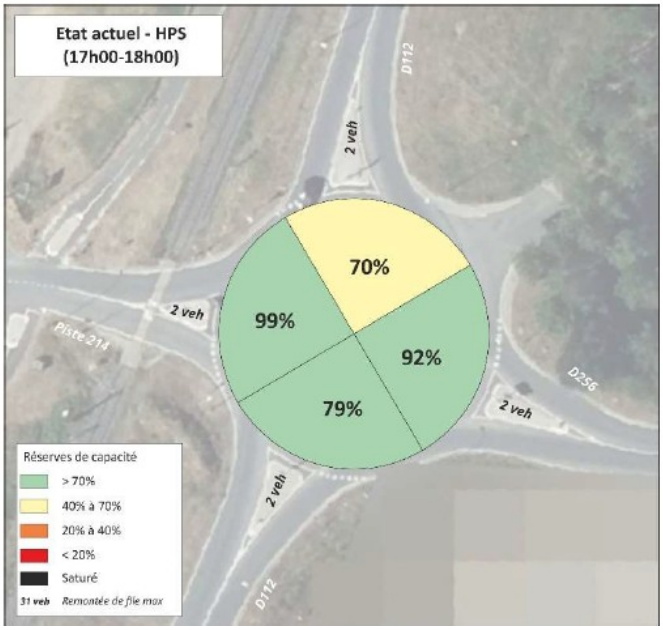


Figure 66 : Réserve de capacité du giratoire 1 D256 / D112 en HPS
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Giratoire 2 :

	Réserve de Capacité en uvp/h	en %	Longueur de Stockage moyenne	maximale	Temps d'Attente moyen	total
Amorce Est	1084	100%	0vh	2vh	0s	0,0h
D112	1045	69%	0vh	2vh	1s	0,1h
Auchan	935	92%	0vh	2vh	1s	0,0h
D112	1190	77%	0vh	2vh	0s	0,0h

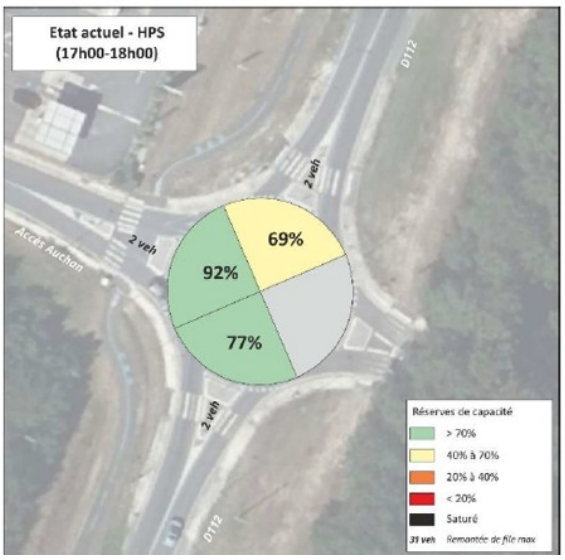


Figure 67 : Réserves de capacité du giratoire 2 D112 / Accès Auchan en HPS
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Giratoire 3 :

	Réserve de Capacité en uvp/h	en %	Longueur de Stockage moyenne	maximale	Temps d'Attente moyen	total
Rue des Fusillés	1619	81%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue Paul Crosnier	1320	96%	0vh	2vh	1s	0,0h
Rue des Fusillés	1816	78%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue de la Caone	1026	98%	0vh	2vh	2s	0,0h

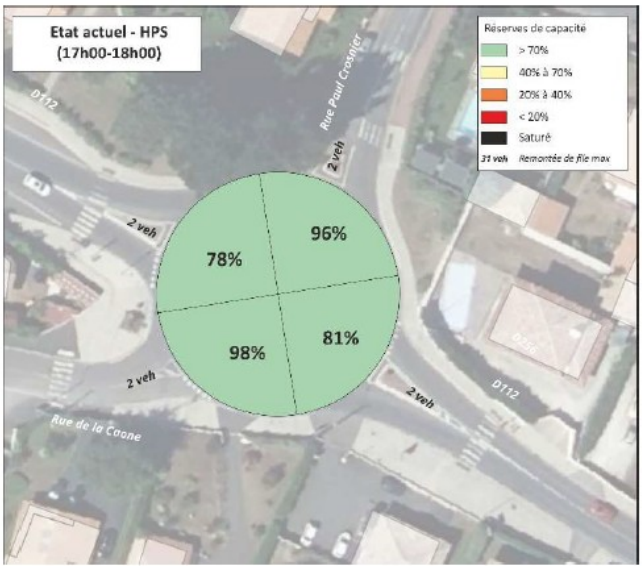


Figure 68 : Réserves de capacité du giratoire 3 D112 / Rue de la Caone en HPS
(Source : Etude trafic - ITER - 2024)

Les calculs de capacité sous Girabase5 qui ont été réalisés sur les trois giratoires du secteur d'analyse montrent de fortes réserves de capacité, quel que soit le giratoire et quelle que soit la branche. La voie la plus contrainte est la D112 en provenance de La Teste et en insertion sur le giratoire d'Auchan. Elle affiche encore 69% de réserve, c'est-à-dire qu'elle peut encore accueillir 1 045 véhicules avant d'atteindre la capacité maximale de la voie. Généralement, les difficultés d'écoulement apparaissent à partir du seuil de 20%, puis entre 20% et 40% les voies peuvent ponctuellement être contraintes.

L'étude trafic complète réalisée par ITER est jointe à l'annexe 2.

4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial

1) Paysage

a) Occupation du sol

La majorité du territoire communal de La Teste-de-Buch est recouvert par des forêts et milieux semi-naturels (67,28%). Selon l'Agence régionale pour la biodiversité Nouvelle-Aquitaine, l'occupation du sol se répartit de la façon suivante :

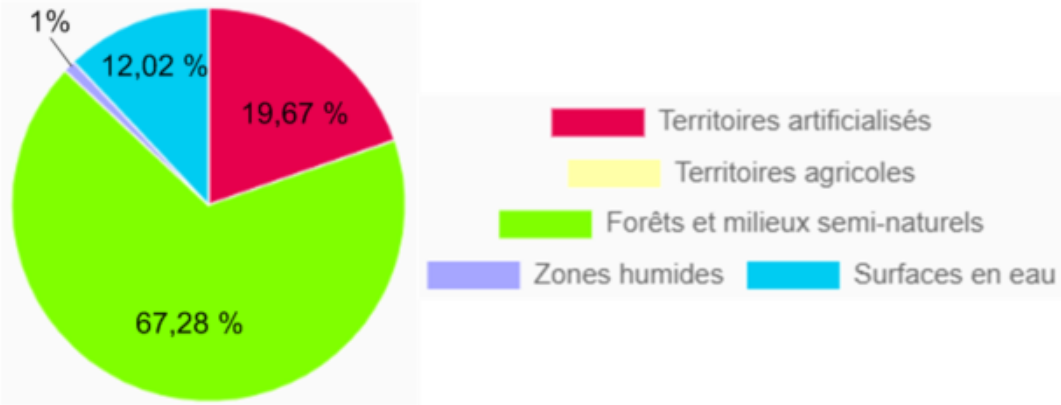


Figure 69 : Répartition des territoires artificialisés et naturels sur la commune de La Teste-de-Buch
(Source : Corine Land Cover 2018)

Le Centre d'Expertise Scientifique « CES Occupation des sols » (OSO) a comme objectif la définition et le développement d'algorithmes automatiques pour la production de cartes d'occupation des sols à partir d'imagerie satellitaire. La carte nationale de l'occupation des sols (France métropolitaine) est ainsi basée sur une catégorisation en 23 classes avec une résolution spatiale de10 m.

Selon cette classification de 2021, l'emprise projet est occupée par :

- Des forêts de conifères au Nord, Ouest et Sud ;
- Une zone urbaine diffuse au centre ;
- Une zone industrielle et commerciale du Nord à l'Est ;
- Des Forêts de feuillus à proximité ;

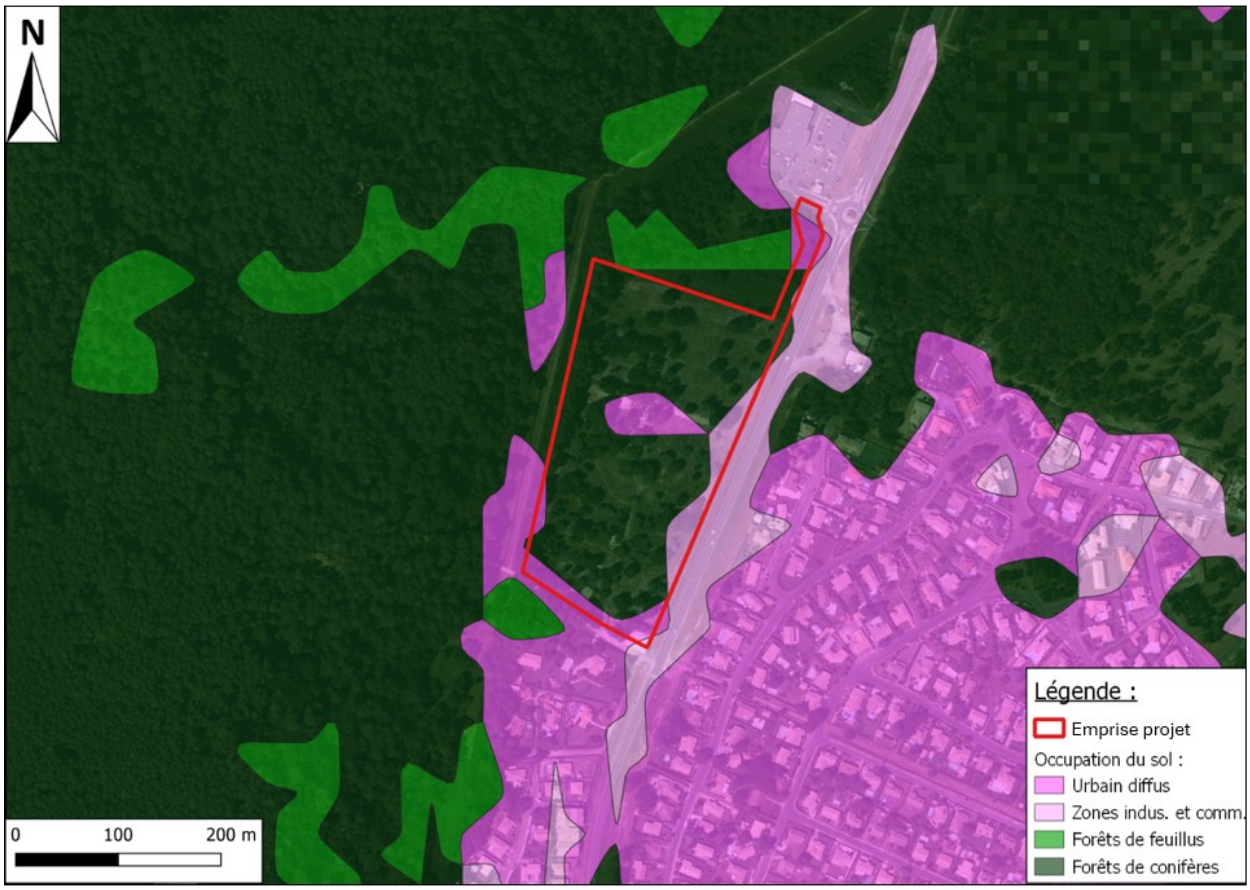


Figure 70 : Occupation du sol
(Source : OSO ; Réalisation : CERAG)

b) Relations visuelles

L'emprise projet se situe au Sud de la commune, à l'Ouest du quartier de Cazaux. L'ambiance paysagère est donc majoritairement de type « urbain » du côté Est, et de type « forêt » du côté Ouest. La séparation s'opère principalement par la route D112.

Au droit du site, la topographie est très peu marquée, et les relations visuelles sont donc assez peu nombreuses du fait de la présence d'une végétation moyenne et de lisières boisées : il n'y a pas de ligne d'horizon large et lointaine.

La route D112 et l'allée Cap de Mount sont partiellement visibles depuis le projet, le site étant clairsemé d'arbres. Il en est de même concernant la visibilité des lotissements situés au Sud et à l'Est, où les maisons possèdent de grands jardins permettant une relation visuelle plutôt éloignée. L'Ouest du projet est bordé d'alignement d'arbres, ce qui empêche d'avoir une vue sur la Craste de Nézer.

A moins de 50 mètres au Nord-Est, on trouve une petite zone commerciale avec un supermarché et une station-service. Cette zone est séparée des lotissements par une forêt de conifères qui bloque toute visibilité.

Grâce à une analyse des zones de visibilité potentielles et du cadre paysager, la hiérarchisation des sensibilités et enjeux paysagers des différentes zones ont pu être identifiés. Au sein du site, les zones boisées et l'alignement d'arbres à l'Ouest constitue tous deux des masques visuels.

Les interactions visuelles du projet présentant des sensibilités paysagères à l'Est et au Sud avec un enjeu lié à l'intégration paysagère au sein d'un quartier résidentiel doté d'un bassin de visibilité un peu plus large.

Globalement, sur l'axe Sud et Est, l'enjeu est lié à l'intégration du projet dans l'urbanisation déjà existante.

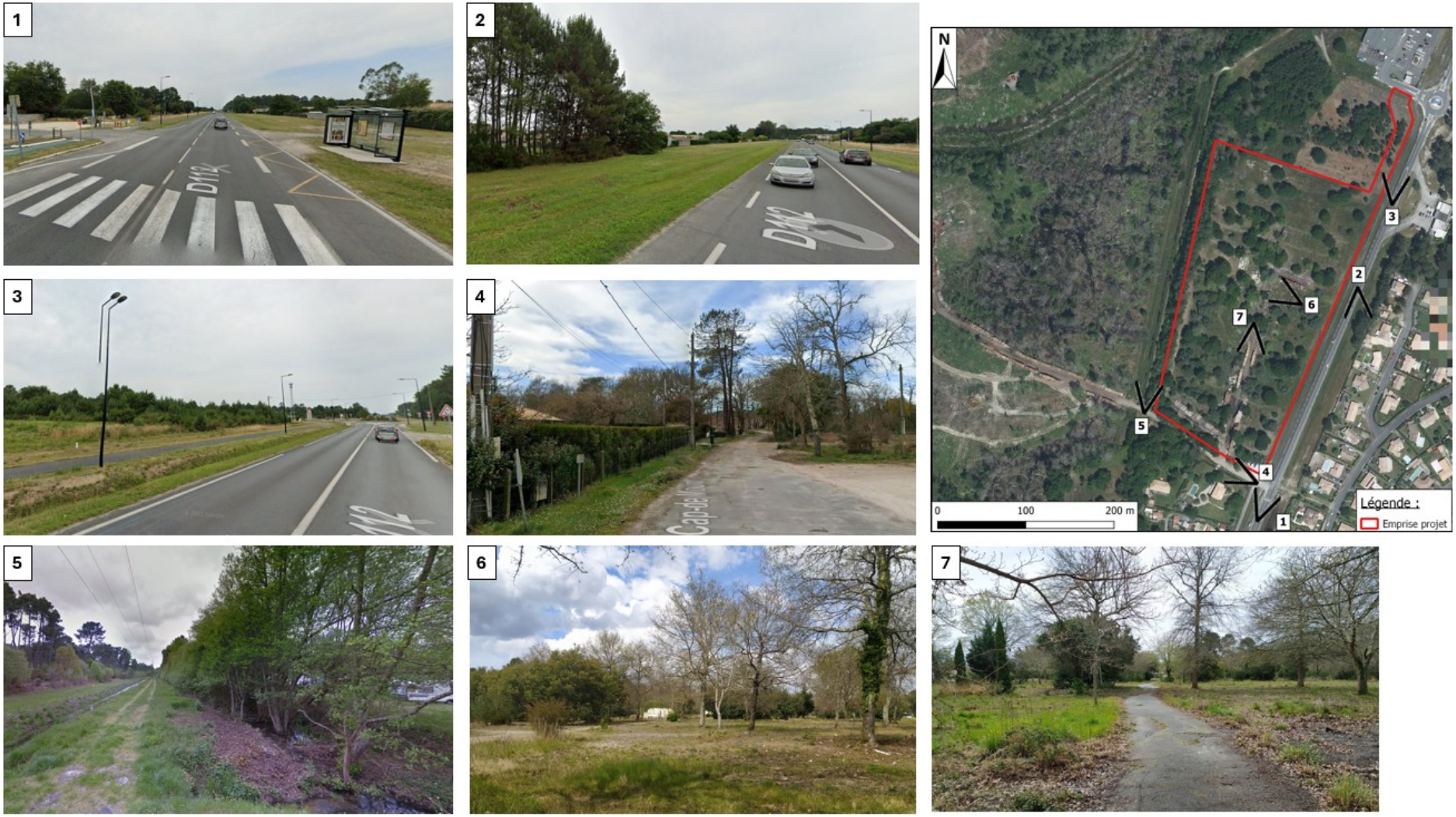


Figure 71 : Photographies du site et des abords
(Source : Google Street View 2025 – CERAG 2022-2024)

2) Patrimoine

a) Sites classés et inscrits

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

La commune recense :

- 3 sites classés :
    - Dune du Pyla et de la forêt usagère ;
    - Île aux oiseaux ;
    - Forêt usagère de La Teste.
- 3 sites inscrits :
    - Forêts usagère (littoral et extension) ;
    - Forêt usagère de La Teste ;
    - Villa Rothschild du Pyla-sur-Mer.

L'emprise du projet ne se situe dans aucun des périmètres de ces sites. Toutefois, il se situe à proximité immédiate (environ 10 mètres) du Site Classé « Dune du Pyla et de la forêt usagère », et du Site inscrit « forêt usagère de la Teste ».

b) Protection au titre des abords des monuments historiques

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La commune de La Teste-de-Buch compte trois bâtiments classés monument historique :

- Villa Téthys classée le 16 janvier 2001 ;
- Hôtel dit de Baleste ou maison Portier, classée le 19 avril 2004 ;
- Villa Geneste, classée le 18 février 2011.

L'emprise du projet ne se situe pas dans le zonage de protection de ces monuments historiques.

c) Sites patrimoniaux remarquables (SPR)

L'emprise du projet ne se situe pas au sein ou à proximité d'un site patrimonial remarquable (anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – AVAP anciennement une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – ZPPAUP) ayant pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces.

d) Patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Sur la commune de La Teste-de-Buch, il existe huit zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) :

- ZPPA 026565 : Agglomération de la Teste : bourg médiéval et moderne, nécropole haut Moyen Age - Epoque moderne ;
- ZPPA 026566 : Motte du Pujeau (Le Grand Large) : motte castrale médiévale ;
- ZPPA 026560 : Lède de la Seuve : probable agglomération antique ;
- ZPPA 026561 : La Séougue : probable agglomération antique ;
- ZPPA 026562 : Notre-Dame des Monts : ancienne chapelle paroissiale et possible cimetière ;
- ZPPA 026564 : Lède du Baron : cimetière et possible chapelle médiévale ;
- ZPPA 026559 : Dune du Pilat : occupations du premier Age du fer et de l'Epoque moderne ;
- ZPPA 0212116 : Étang de Cazaux : occupations de la Préhistoire à la période gallo-romaine.

Aucune de ces zones de présomption de prescription archéologique ne concerne l'emprise projet, la plus proche se situant à 1,8 km (Étang de Cazaux).

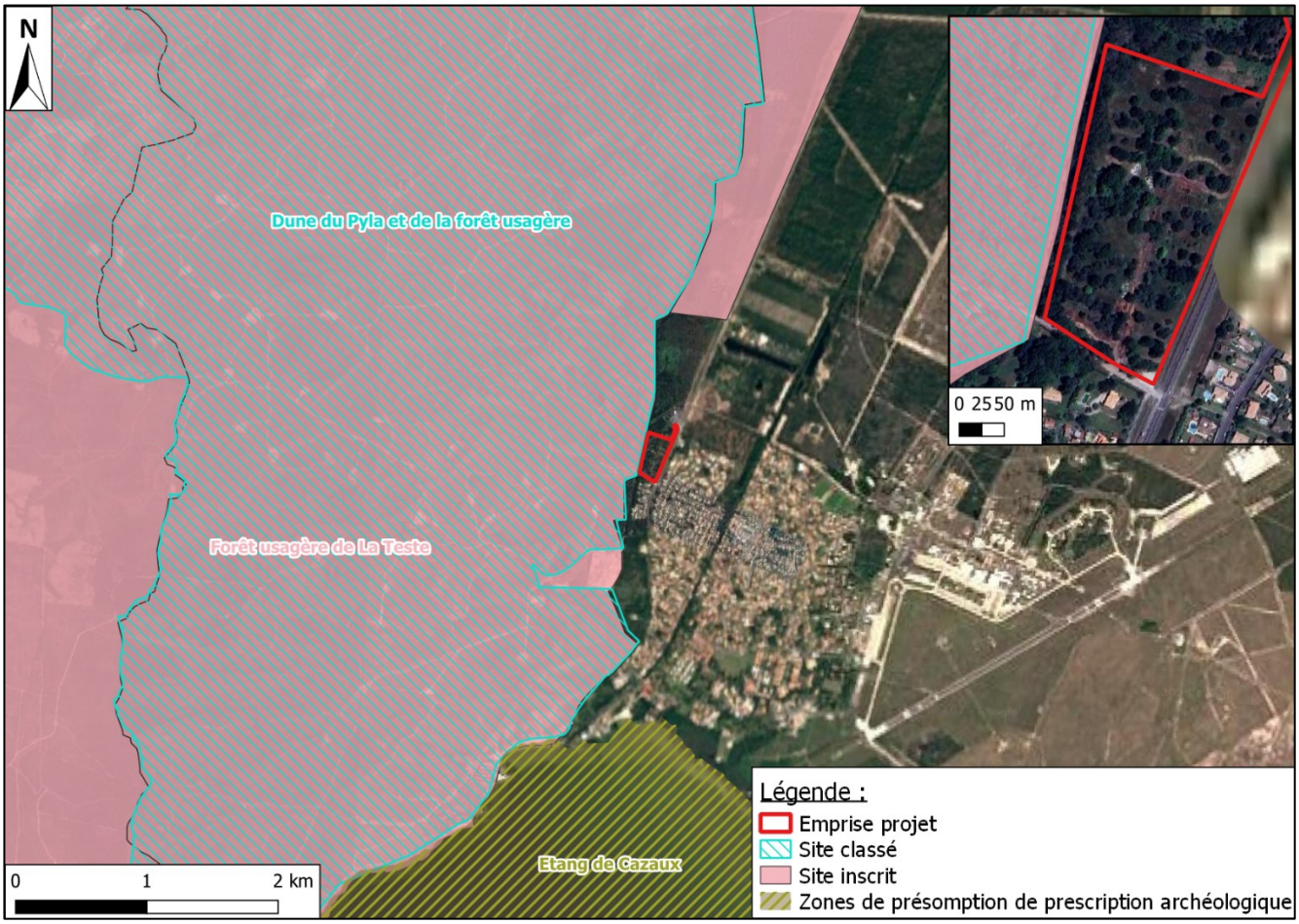


Figure 72 : Localisation du projet par rapport aux périmètres de protection du patrimoine historique et archéologique
(Source : Atlas du patrimoine ; Réalisation : CERAG)

VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont indiquées dans un encadré en fin de paragraphe.

1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées

a) *Impacts sur la géologie et la topographie*

Comme indiqué précédemment, le terrain présente une topographie globalement plane oscillant entre +21,50 et +22,95 mNGF.

De par la topographie et les caractéristiques du projet, ce dernier entrainera qu'un très faible volume de déblais et remblais. Les déblais seront utilisés sur site selon les besoins et/ou sur un autre site de même fond géochimique. En dernier recours, ils seront reçus en décharge. Le principe privilégié est la revalorisation.

Par ailleurs, les engins utilisés pour la création de l'opération immobilière entraîneront un tassement du sol. Toutefois, cet impact sera limité dans le temps et dans l'espace.

Mesures associées :

- Réduction : Les déblais seront préférentiellement revalorisés sur site.
- Réduction : Un itinéraire de cheminement en phase chantier sera mis en place.
- Réduction : Les installations de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie seront proportionnées aux besoins, de manière à limiter l'emprise du chantier et minimiser ainsi les impacts sur le sol et de possibles modifications de l'écoulement des eaux.

b) *Impacts sur le contexte hydraulique*

♦ *Emission de polluant*

D'une façon générale, les travaux peuvent perturber les milieux aquatiques (superficiels et souterrains) sous l'effet du décapage des sols, de leur érosion, des processus de fabrication réalisés in situ, du stockage et de la circulation des engins. Les risques concernent :

- La mise en suspension de particules fines du sol pouvant être responsables de colmatage du fond des cours d'eau et des habitats aquatiques ;
- Les rejets des eaux de ressuyage des bétons frais ;
- Les rejets accidentels d'hydrocarbures liés à des incidents concernant les engins de chantier (collisions, rupture de flexibles, etc.). Les flux de polluants dégagés seraient toutefois peu importants ;
- Les opérations d'entretien des engins de chantier, de lavage des toupies béton.

En phase d'exploitation, le site est destiné à recevoir des logements qui ne sont pas considérées comme un « aménagement à risque » en termes de pollution des sols et des eaux superficielles courantes ou souterraines.

Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées par le projet seront collectées et stockées dans des solutions compensatoires, puis rejetées à débit régulé dans le réseau existant, ou infiltrées in situ. Les

dispositifs de rétention permettent un abattement de la pollution particulaire par décantation et autoépuration. D'un point de vue général, il est usuellement constaté que les teneurs en polluants, contenus dans les eaux de ruissellement des surfaces roulantes (après traitement), correspondent au fond géochimique naturel dans les sols.

Mesures associées :

- Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.
- Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales.
- Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.
- Réduction : L'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins devra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel.
- Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
- Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié.
- Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état.

♦ *Imperméabilisation*

Le terrain du projet est actuellement à l'état de friche. Ainsi, la construction de la zone sera à l'origine de la création de surfaces imperméabilisées supplémentaires, susceptibles d'entrainer la diminution des surfaces d'infiltration et l'augmentation des surfaces de ruissellement pour les eaux pluviales. Mais il intégrera la plantation d'arbres.

Les surfaces du projet se déclinent comme suit :

- Bâtis : 34%,
- Voiries, cheminements, stationnements : 11%,
- Espaces verts pleine terre : 55%.

Mesures associées :

- Evitement : Conservation d'environ 32 274 m² d'espaces verts pleine terre, soit environ 55 % du terrain d'assiette.
- Réduction : Les places de stationnement en extérieur seront traitées avec des revêtements majoritairement perméables.
- Compensation : Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées par le projet seront collectées et stockées dans des solutions compensatoires, puis rejetées à débit régulé dans le réseau existant, ou infiltrées in situ.

♦ *Impact sur la ZRE*

Selon l'arrêté préfectoral du 28 février 2005, la commune de La Teste-de-Buch est située en zone de répartition des eaux au titre de l'Aquifère supérieur de « l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne » à partir de la côte de référence de -205 mNGF.

Le terrain du projet se situe à une altimétrie d'environ +22,50 mNGF. **Le projet n'est donc pas susceptible d'intercepter la zone de répartition des eaux**.

c) Impact sur les sols pollués

Au regard des informations obtenues et des résultats des analyses réalisées dans le cadre de ce projet, la Maitrise d'Ouvrage s'engage à respecter les préconisations émises par le bureau d'études CERAG, à savoir :

- Evacuation complète des débris de démolition, de voirie goudronnée, dalles béton présents sur site ;
- Evacuation des terres excavées en installation de stockage de déchets inertes pour les sondages S4, S5 et S6 (composant l'échantillon ISDI 2) ;
- Réalisation d'investigations complémentaires au niveau des sondages S4, S5 et S6, afin de définir l'étendue verticale et horizontale des anomalies observées.

Mesures associées :

- Réduction : Evacuations des terres excavées et des débris de démolition en filière spécialisée.
- Réduction : Réalisation d'investigations complémentaires avant le démarrage des travaux.

d) Impacts sur le risque incendie de forêt

Le risque incendie est relativement élevé sur le site compte tenu du contexte forestier présent et des constituants facilement inflammables du couvert végétal local (pins, landes, …).

Lors des travaux, un incendie peut apparaître induit par :

- La présence d'engins utilisant du carburant et de petits équipements de la base vie inflammables ;
- Le jet d'un mégot de cigarette encore incandescent dans la zone de travail, principale cause de déclaration d'un incendie provenant d'une erreur humaine (dans 94 % des cas de développement d'un incendie).

L'ensemble des entreprises et du personnel participant aux travaux (défrichement puis construction du lotissement) devra respecter la mise en œuvre :

- Des prescriptions du SDIS et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (RIPFI), approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2016, ainsi que des dispositions de prévention du risque incendie propres au chantier (extincteurs pour feux de classe A [bois, tissus, cartons, plastiques, …] et B [hydrocarbures, solvants, alcools, graisses, huiles, …], …).
- Des actions liées à limiter les risques de pollution (cf. mesure R3 du DDEP) ;
- Des travaux de défrichement sur la période automne / hiver (novembre à février), en période de risque faible à modéré (cf. mesure R1 du DDEP),
- Pour circonscrire tout départ de feu éventuel induit par la fréquentation du site par les engins de chantier et le personnel, chaque engin circulant dans la zone de travaux sera équipé d'un extincteur pour feux de classe A et B. Il en sera de même pour la base vie.
- La destruction par brûlis sera interdite sur le site.

- Des consignes strictes de sécurité, notamment pour la gestion des mégots de cigarette, seront mises en place pour éviter tout incendie accidentel d'origine humaine.

Ces éléments seront rappelés dans le cahier des charges à destination des entreprises participant aux travaux. Les consignes de sécurité incendie seront affichées au niveau de la base vie. Tout nouvel arrivant sur le site (sous-traitant ou visiteur) devra être sensibilisé aux risques présents et aux bonnes pratiques mises en œuvre.

Pour réduire le risque d'incendie en phase d'exploitation, l'implantation des futures constructions a été conçue, après plusieurs évolutions du plan de masse, de façon à intégrer un effort d'évitement des emprises concernées par une forte sensibilité environnementale (zones humides, arbres à enjeux, habitat d'espèces protégées, etc…) et un recul significatif par rapport au massif forestier tant vers l'Ouest qu'au Nord du projet. Ainsi la position des futures constructions observe par rapport au massif forestier les reculs suivants :

Au Nord : **distance minimum 50 m et allant jusqu'à 70 m** du massif forestier, avec maintien d'un espace qualifié de milieu ouvert par l'écologue du projet, partiellement en zone humide et présentant quelques arbres hautes tiges dont l'emprise des houppiers est d'environ 10% soit environ 970 m² sur un total de près de 1 ha ; cet espace fera l'objet d'un plan de gestion permettant de garantir le maintien de l'espace en milieu ouvert, favorisant ainsi la mise en valeur de la zone humide et l'évolution des espèces de type « avifaune commune » et bien entendu favorisant les possibilités d'intervention des véhicules et personnels de défense contre l'incendie.

A l'Ouest : **distance minimum 70 m** par rapport au massif forestier se décomposant comme suit en partant de l'Ouest (voir coupe ci-après) :

- Un pare feu d'environ 10 m de large situé en propriété privée (forêt usagère),
- Le cours d'eau dit « Craste de Nezer » d'une largeur de 6 m environ, ne présentant sur le linéaire du projet aucune végétation en ripisylve,
- Puis une piste stabilisée d'environ 8 m de large (facile à circuler et sur laquelle on note la présence d'une ligne électrique aérienne et d'une canalisation de Gaz en exploitation),
- Puis en limite de projet le cours d'eau dit « contre-canal » partiellement en eau et d'une largeur de 10 m environ et sa zone de ripisylve de feuillus d'environ 8 m,
- Enfin un milieu ouvert d'une trentaine de mètres, partiellement en zone humide et boisé de feuillus dans une proportion d'environ 20% de sa surface.

Ce dernier espace fera l'objet d'un plan de gestion permettant de garantir le maintien de l'espace en milieu ouvert, favorisant ainsi la mise en valeur de la zone humide et l'évolution des espèces de type « avifaune commune ». Cette emprise globale d'environ 70 m présente plusieurs avantages en termes de défense incendie, en particulier diverses possibilités de circulation des véhicules et personnels à la fois sur le pare feu en contiguïté du massif, sur la piste stabilisée et enfin au sein du milieu ouvert jouxtant les premières constructions, de plus le milieu aquatique (Craste de Nézer et Contre-canal) conjugué à la ripisylve de feuillus constitue des remparts naturels à l'avancée des feux.

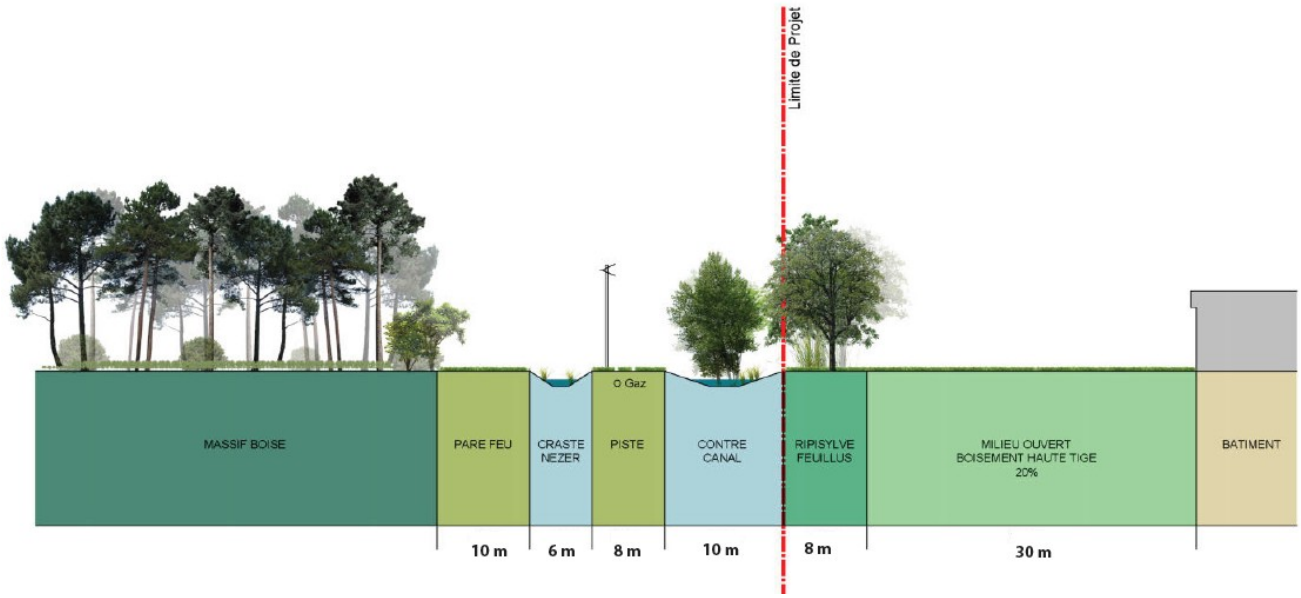


Figure 73 : Coupe du pare feu en bordure Ouest
(Source : AUIGE, octobre 2024)

En termes de pérennité de la défense incendie, les emprises situées à l'intérieur du projet (emprise 50 m au Nord et environ 40 mètres à l'Ouest) feront l'objet d'une gestion environnementale spécifique sous forme d'ORE (Obligation Réelle Environnementale) visant à maintenir les zones humides et le milieu ouvert favorable à la circulation des espèces. Cette ORE conclue par le porteur du projet sera à terme transmise à l'Association Syndicale des propriétaires. Concernant le pare feu jouxtant le massif forestier côté Ouest (Forêt Usagère) il demeure de la compétence de l'Association DFCI, enfin la piste stabilisée est propriété de la Ville de LA TESTE de BUCH.



Figure 74 : Plan de défense incendie du projet
(Source : AUIGE, octobre 2024)

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente. Les travaux sont à la charge de l'ASL pour les emprises internes, et à la charge de la Mairie pour les emprises externes.

2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

Tout projet de construction peut engendrer des impacts sur les milieux naturels et les espèces qui leur sont associées.

De manière générale, différents types d'effets sont évalués selon leur durée et réversibilité :

- Les effets temporaires dont les conséquences sont limitées dans le temps et réversibles une fois la perturbation terminée ;
- Les effets permanents dont les effets sont irréversibles. Ils peuvent être liés à l'emprise du projet ainsi qu'à la phase de travaux, d'entretien et de fonctionnement du projet.

Les effets temporaires et permanents peuvent eux-mêmes être divisés en deux autres catégories :

- Les effets directs, liés aux travaux touchant directement les habitats ou les espèces ; on peut distinguer les effets dus à la construction même du projet et ceux liés à l'exploitation et à l'entretien de l'infrastructure ;
- Les effets indirects qui ne résultent pas directement des travaux ou du projet mais qui entraînent des conséquences sur les habitats et les espèces et peuvent apparaître dans un délai plus ou moins long (eutrophisation due à un développement d'algues provoqué par la diminution des débits liée à un pompage, raréfaction d'un prédateur à la suite d'un impact important sur ses proies…).

Il s'agit d'effets avérés pour certains (destruction d'habitats et habitats d'espèces, destruction d'individus) ou potentiels pour d'autres (détérioration des conditions d'habitats). Ils préfigurent quels pourraient être les impacts du projet en l'absence de mesures d'évitement et de réduction.

Au regard des impacts potentiels du projet sur le patrimoine naturel, le porteur de projet s'est engagé à l'élaboration d'un panel de mesures d'évitement et de réduction d'impact visant à limiter les effets dommageables prévisibles.

Classiquement, plusieurs mesures de bonnes pratiques et d'adaptation de planning en phase de travaux sont développées. Elles permettent de minimiser voire d'éviter des impacts lors du chantier, aussi bien concernant les atteintes aux habitats que les perturbations ou risques de destruction de spécimens.

D'autres mesures, spécifiques au contexte du projet, ont été proposées pour éviter ou réduire les impacts.

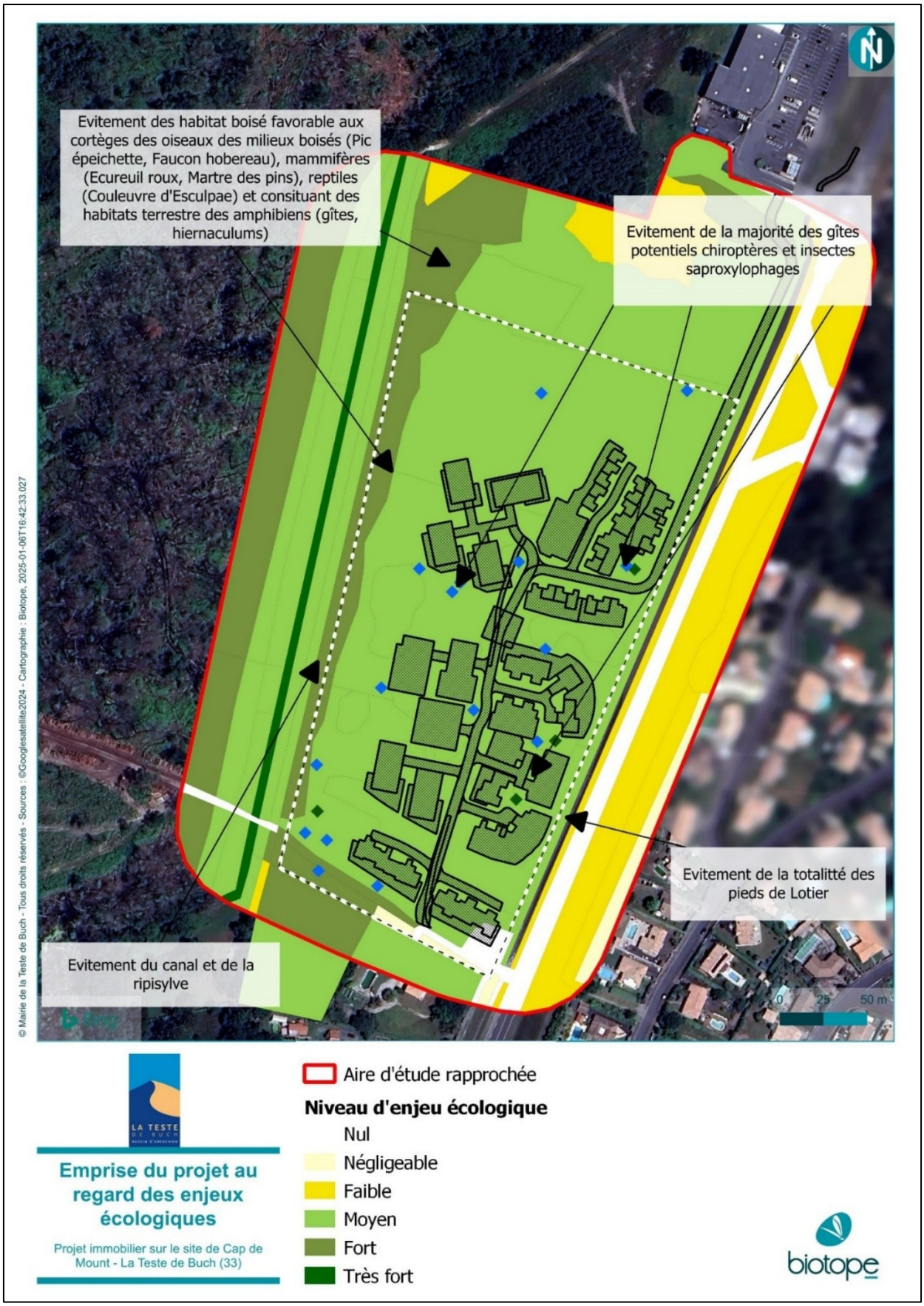


Figure 75 : Localisation des impacts bruts du projet sur la biodiversité
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

Mesures associées :

Le programme environnemental du projet prévu par la Maitrise d'Ouvrage se compose des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement que la Maitrise d'Ouvrage s'engagent à mettre en place, aussi bien durant les travaux que tout au long de la durée de vie du parc d'activités.

Les mesures présentées ci-après sont issues du dossier de dérogation espèces protégées (DDEP) joint à l'annexe 1. Il convient de se référer audit dossier pour le détail des fiches actions.

En résumé :

- Evitement (ME01) : Evitement des secteurs à enjeux écologiques
- Réduction (MR01) : Adapter les dates de travaux de préparation en fonction des exigences écologiques des espèces
- Réduction (MR02) : Limitation des emprises du chantier au strict nécessaire
- Réduction (MR03) : Prévention et gestion des pollutions chroniques ou accidentelles en phase chantier
- Réduction (MR04) : Limitation des émissions de poussières
- Réduction (MR05) : Limitation des nuisances sonores
- Réduction (MR06) : Gestion de la végétation
- Réduction (MR07) : Adaptation de l'éclairage aux usages et sensibilités de la faune
- Réduction (MR08) : Enlèvement des habitats de refuge et déplacement des espèces
- Réduction (MR09) : Installation de barrières amphibiens le temps de la durée du chantier
- Réduction (MR10) : Rendre la zone d'emprise des travaux moins attractive pour la reproduction des amphibiens
- Réduction (MR11) : Plan de lutte contre les espèces végétales invasives
- Réduction (MR12) : Repérage, balisage et mise en place de mesures de préservation des gites à chiroptères
- Réduction (MR13) : Maintien de corridors écologiques
- Réduction (MR14) : Adaptation du débroussaillement en phase d'exploitation
- Réduction (MR15) : Aménagement paysager
- Réduction (MR16) : Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue

Les impacts résiduels du projet, soit après application des mesures d'évitement et de réduction sus-présentées, sont décrits au *chapitre Incidences résiduelles sur le milieu naturel*.

3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

a) *Impacts sur le contexte socio-économique*

♦ *Dynamique du chantier*

Le chantier de ce projet permet d'avoir une incidence positive sur le secteur économique puisqu'il permet de faire appel à différentes entreprises. Il est même possible de faire appel à des personnes en recherche d'emploi pour des missions précises.

A l'échelle de la commune et des communes avoisinantes, la durée du chantier aura un impact positif en termes de fréquentation des commerces notamment pour le secteur de la restauration et de l'hôtellerie.

b) *Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine*

♦ *Exposition aux bruits*

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les riverains du projet. Pour une exposition journalière de 8 heures, on considère que l'ouïe est en danger à partir de 80 dB(A). Le niveau sonore à la source du passage des engins de travaux publics est estimé à environ 90 dBa à la source. A une distance de 500 m, le niveau sonore s'abaisse à 25 dBa (soit environ -0,13 dBa par mètre).

La population qui sera la plus exposée au bruit durant la phase travaux sera constituée par les résidents des maisons individuelles accolées à l'emprise projet, les plus proches étant situés à 30 m au Sud. Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des maisons sera diminué de façon significative. Cet impact sera également temporaire.

Mesures associées :

- Réduction : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place.
- Réduction : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage.
- Réduction : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique.

♦ *Incidences vis-à-vis du trafic*

L'étude trafic réalisée par le bureau d'études ITER en janvier 2024 a permis de réaliser des simulations du trafic en situation projet.

Simulation du Trafic Moyen Journalier (TMJ) :



Figure 76 : Trafic moyen journalier en situation projet
(Source : Etude trafic – ITER 2024)

En comparaison avec la situation actuelle, les voiries affichent pour la plupart autour de 2 à 3,5% d'augmentation. Seul l'accès Auchan, qui va correspondre à l'accès principal au projet, car à double sens, affiche une augmentation supérieure : +35% environ.

L'accès partiel situé au Sud permet de limiter les nouveaux flux sur la desserte d'Auchan en supportant une partie des véhicules en provenance du nord et à destination du sud.

La part poids lourds est modérée avec un taux de 0 à 5,7% en fonction de la section, à l'exception de l'accès au Auchan à environ 34%. Comme actuellement, les axes les plus impactés sont généralement ceux qui sont desservis par des lignes de transports collectifs réguliers ou scolaires (qui sont intégrés dans les poids lourds), ainsi que les axes desservant le site ICPE Vermillion.

<u>Simulation des flux en Heure de Pointe du Matin :</u>



Figure 77 : Trafic en Heure de Pointe du Matin et répartition des flux aux carrefours en situation projet
(Source : Etude trafic – ITER 2024)

Les évolutions sont plus hétérogènes qu'en flux journaliers en raison du caractère pendulaire des nouveaux flux quasi-exclusivement issus du projet. La sortie principale, par la desserte d'Auchan, affiche une augmentation relative supérieure à 200%. En flux brut cela représente seulement 39 véhicules, mais qui s'ajoutent à des volumes très faibles aujourd'hui. Les flux sur la D112 augmentent d'environ 6% dans le sens le plus impacté. Dans l'autre sens l'augmentation est au maximum de 0,5%, principalement en raison de l'évolution tendancielle des trafics et non des flux liés au projet.

L'analyse des giratoires montrent encore de fortes réserves de capacité, quel que soit le carrefour et quelle que soit la branche. La voie la plus contrainte reste la D112 en provenance de Cazaux et en insertion sur le giratoire d'Auchan. Elle affiche encore 66% de réserve, contre 67% aujourd'hui, c'est-à-dire qu'elle peut encore accueillir 994 véhicules avant d'atteindre la capacité maximale de la voie. Généralement, les difficultés d'écoulement apparaissent à partir du seuil de 20%, puis entre 20% et 40% les voies peuvent ponctuellement être contraintes.

Simulation des flux en Heure de Pointe du Soir :

À l'image du matin, les évolutions sont très hétérogènes en raison du caractère pendulaire des nouveaux flux quasi-exclusivement en direction du projet. L'entrée principale, par la desserte d'Auchan, affiche une augmentation relative d'environ +42%. En flux brut cela représente une trentaine de véhicules, qui s'ajoutent aux 78 déjà présents. Les flux sur la D112 augmentent d'environ 6% dans le sens le plus impacté. Dans l'autre sens l'augmentation est au maximum de 0,9%.

L'analyse des giratoires montrent encore de fortes réserves de capacité, quel que soit le carrefour et quelle que soit la branche. La voie la plus contrainte reste la D112 en provenance de La Teste et en insertion sur le giratoire d'Auchan. Elle affiche encore 66% de réserve, c'est-à-dire qu'elle peut encore accueillir 987 véhicules avant d'atteindre la capacité maximale de la voie. Généralement, les difficultés d'écoulement apparaissent à partir du seuil de 20%, puis entre 20% et 40% les voies peuvent ponctuellement être contraintes.



Figure 78 : Trafic en Heure de Pointe du Soir et répartition des flux aux carrefours en situation projet
(Source : Etude trafic – ITER 2024)

En conclusion, l'apport de flux supplémentaires liés au projet ne constituera pas un facteur de perturbation dans la fluidité du trafic quelle que soit la période.

♦ *Traitement des eaux usées*

Le réseau d'assainissement propre à l'opération sera de type séparatif et permettra le raccordement des bâtiments sur le réseau public situé au niveau de la route départementale.

Les eaux usées de l'opération seront acheminées vers la station d'épuration de LA TESTE DE BUCH 2 n°0533529V018, mise en service en 2007 et d'une capacité de 150 000 eq Hab. Selon sa fiche de synthèse, cette station fonctionne en 2023 à 81 % de ses capacités volumétriques et possède un rendement épuratoire supérieur à 90% pour les paramètres suivants : DB05, DCO, MES et PT.

♦ *Gestion des déchets*

Le projet engendrera la production de déchets. Néanmoins, en phase chantier, il s'inscrira dans une démarche de respect de l'environnement et du voisinage.

En phase d'exploitation, la collecte et le traitement des déchets seront assurés par la COBAS.

Mesures associées :

- Réduction : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ».
- Réduction : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût.
- Réduction : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail.
- Réduction : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi.
- Réduction : Création en phase exploitation de conteneurs accessibles par les services de collecte des ordures ménagères ainsi que les usagers de l'opération.

4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées

a) *Impacts sur le patrimoine*

Le projet se situe en dehors de tout site inscrit ou classé, de tout site faisant l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques et de zones de présomption de prescription archéologique.

Si aucun site archéologique n'est répertorié sur la zone du projet, il est toutefois nécessaire de rester prudent quant à la découverte éventuelle d'éléments archéologiques non inventoriés lors de la phase travaux. En cas de découverte archéologique fortuite, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement contacté et les travaux suspendus.

Mesures associées :

- Réduction : En cas de découverte archéologique fortuite, le Service Régional de l'Archéologie sera immédiatement contacté et les travaux suspendus.

b) *Impacts sur le paysage*

Au vu de l'occupation actuelle et de l'historique du site, le projet aura un certain impact sur le paysage. En effet, la parcelle du projet à l'état de friche artificialisée s'insère dans un environnement urbain à vocation résidentielle et commerciale, en contact avec un espace boisé naturel.

Les principes paysagers de l'aménagement de ce nouveau quartier sont de créer un lien harmonieux entre l'espace forestier, principalement situé à l'Ouest, ainsi que la sauvegarde d'un maximum de zones humides et naturelles. Associer la biodiversité spontanée du site avec les nouveaux habitants sera le fil conducteur du projet. Un paysage très naturel en découlera.

Mesures associées :

- Evitement : Conservation d'environ 32 274 m² d'espaces verts pleine terre, soit environ 55 % du terrain d'assiette.
- Réduction : Maintien des corridors écologiques et de leurs fonctionnalités avec préservation des arbres dans les couloirs verts.
- Réduction : Préservation de 60% des zones humides.
- Compensation : Seulement 23 arbres abattus pour un programme de plantation dense le long des logements et voiries. La grande majorité des arbres sont conservés.



Figure 79 : Plan paysager avec bilan des arbres abattus/conservés/
(Source : Dossier Pré-PC – TALPA, juillet 2025)



Figure 80 : Insertion paysagère du projet depuis la route départementale
(Source : Dossier Pré-PC – TALPA, juillet 2025)

5. Incidences résiduelles sur le milieu naturel

a) *Impacts sur les habitats naturels*

Sur les 12,23 ha d'habitats présents dans l'emprise initiale, seulement 2,5 ha sont finalement impactés après mise en œuvre des mesures d'évitement et réduction. Parmi eux, 1 ha, sont d'origine anthropique (fourrés d'espèces exotiques envahissantes). Le projet impacte au total 2 habitats dont 1,5 ha d'habitat du Lotier hispide.

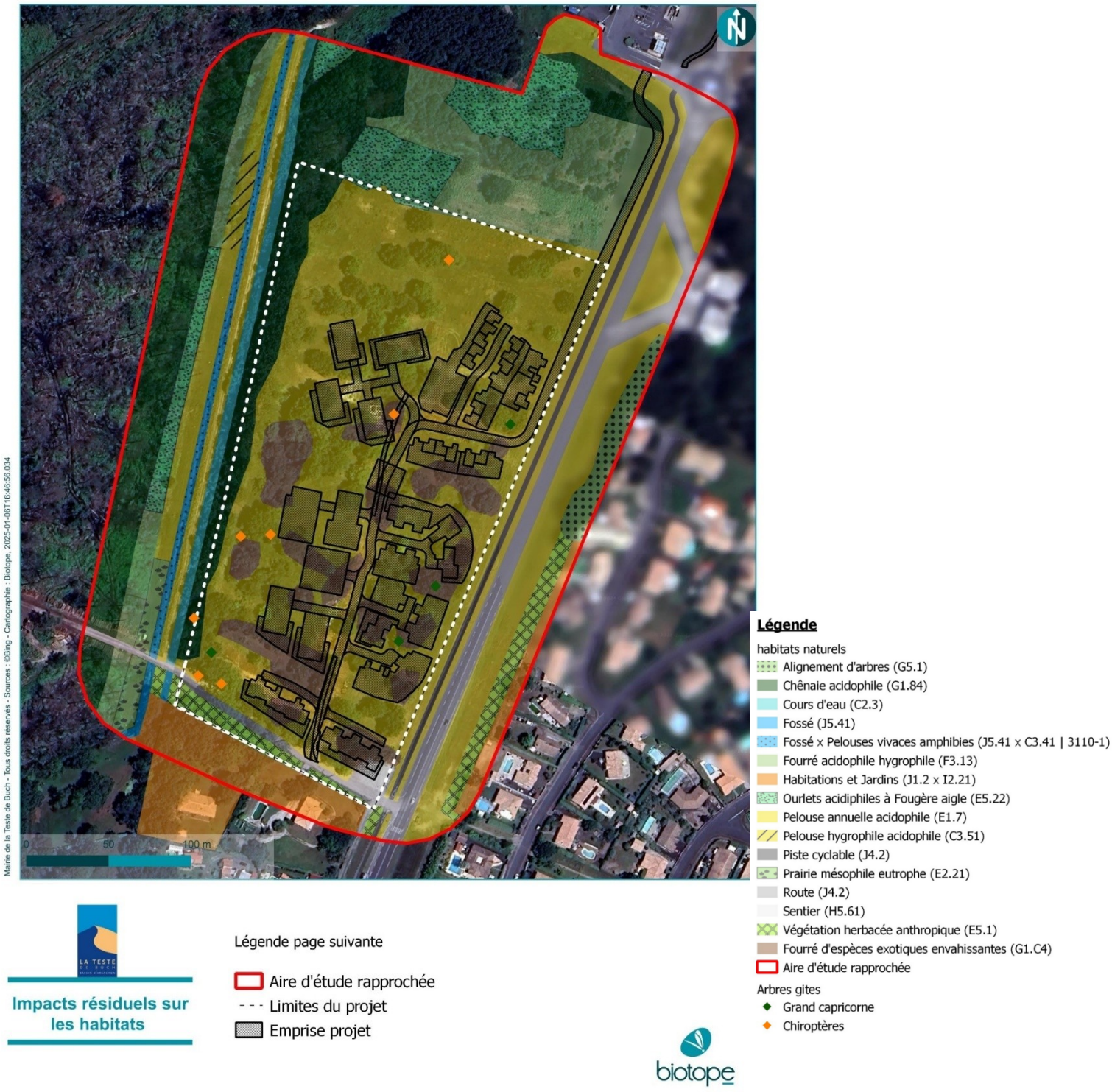


Figure 81 : Cartographie des impacts résiduels sur les habitats naturels
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

b) *Impacts sur les zones humides*

Au total, le projet impactera 9 550 m² de zones humides, soit 39% de sa superficie.

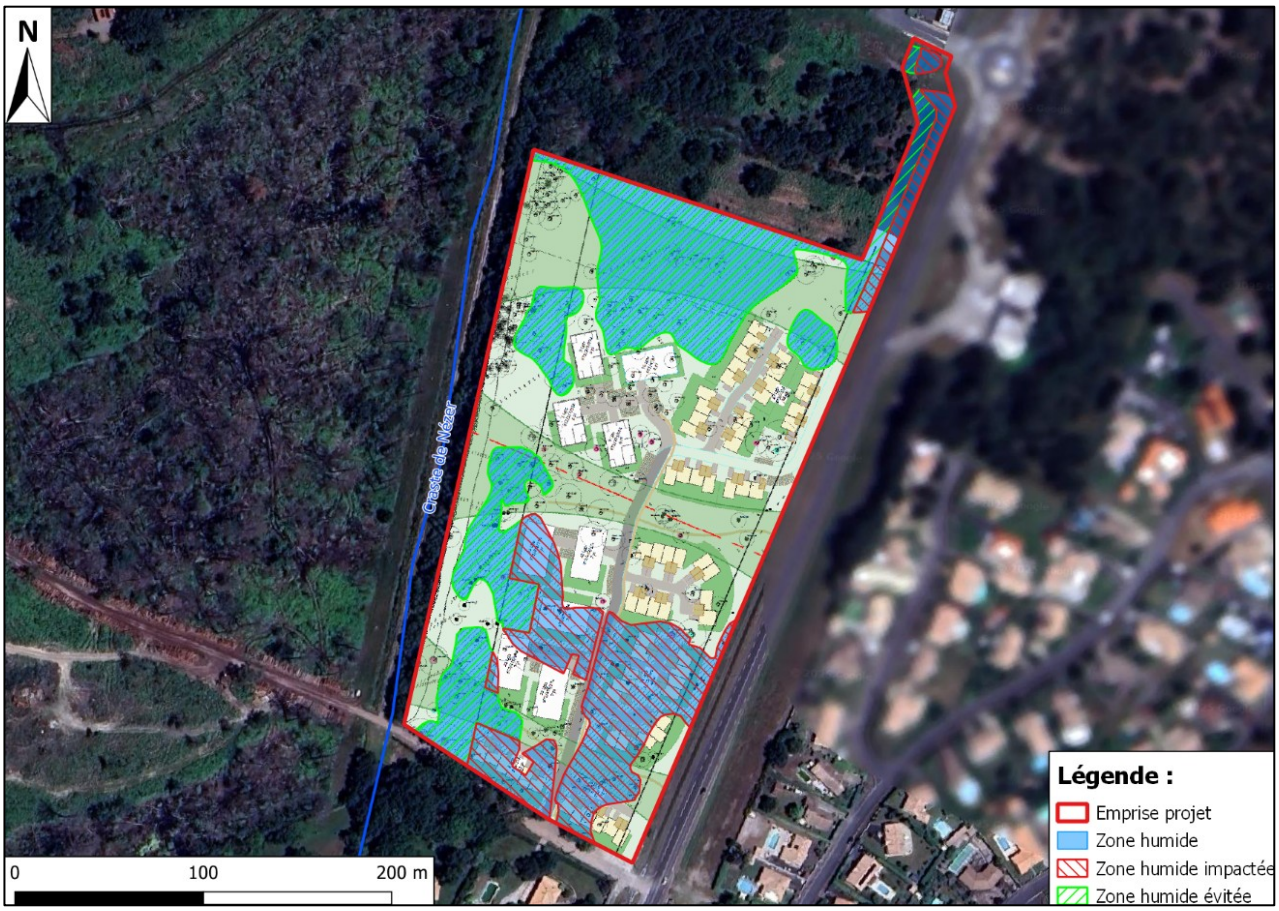


Figure 82 : Délimitation des zones humides préservées et impactées par le projet
(Plan de gestion de la zone humide compensatoire – CERAG, 2025)

D'après la directive D41 du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, tout porteur de projet soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L. 214-2 du code de l'environnement, doit appliquer la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) à savoir, en priorité, rechercher à éviter la destruction, même partielle ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides. Si l'évitement et la réduction ne sont pas suffisant, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue. Ainsi, le besoin compensatoire du projet est de 14 325 m² (soit 1,4 ha). L'étude d'éligibilité de la parcelle compensatoire est annexée au dossier de dérogation espèces protégées.

c) *Impacts sur la faune et la flore*

Malgré la mise en œuvre d'un panel de mesures d'évitement et de réduction, des impacts résiduels notables subsistent pour un certain nombre d'habitats, d'espèces, groupes d'espèces et/ou habitats d'espèces :

- Lotier hispide (*Lotus hispidus*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) avec 1,5 ha d'habitat favorable à l'accomplissement du cycle biologique ;
- Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*), Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) et Avifaune des milieux semi-ouverts (Verdier d'europe, Serin cini, , …) avec 1 ha d'habitat favorable à l'accomplissement du cycle biologique ;
- Le Hérisson d'europe (*Erinaceus europaeus*) avec 2,5 ha d'habitat favorable à l'accomplissement du cycle biologique ;

- Les chiroptères sylvicoles (Murin de Natterer et Noctule commune) pour 1 arbres gîtes de potentialité moyenne.
- Le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo)* avec 3 arbres gîtes

Pour les autres groupes biologiques (habitats naturels, amphibiens, oiseaux nicheurs des cortèges des boisés et insectes), les impacts résiduels sont considérés comme non notables.

Ces impacts engendrent une perte de biodiversité, entrainant au titre de la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, un besoin de compensation. Un programme de compensation est présenté dans le dossier de dérogation espèces protégées en annexe 1.

6. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets

L'analyse des effets cumulés avec les projets existants a été menée dans un périmètre de 10 km autour du projet et sur une période de 3 ans.

Le tableau suivant présente brièvement les données écologiques citées dans les différents dossiers ou avis de l'Autorité Environnementale et synthétise les impacts résiduels et/ou mesures d'atténuation/compensation lorsque cela est possible.

Il met clairement en évidence les limites de la méthode où seules des informations très hétérogènes et souvent très peu précises voire incomplètes (cas des avis de l'Autorité Environnementale) sont présentées et valorisables, du moins pour les besoins de cet exercice.

Toutefois, la plupart des avis indiquent l'absence ou de faibles enjeux faune-flore, sinon l'absence d'impact sur les espèces citées. Par conséquent, il semble possible de même conclure à l'absence d'impacts cumulés entre le projet de contournement et les autres projets d'aménagements.

Nom du projet et maitre d'ouvrage	Origine des données	Communes concernées par le projet	Distance au projet	Éléments d'analyse des impacts cumulés issus des avis	Présence/Absence d'impacts cumulés et quantifications
Dragage du chenal d'accès et du port de la Rive à Biscarrosse (40) et rechargement de la plage du camping de la Rive	Sigena / MRAe	Biscarrosse	9.3 km	Les informations trouvées sur le dragage ne supposent pas d'impacts lié à des espèces présente au sein de l'aire d'étude rapprochée du projet étudié.	Absence d'information particulière sur le projet, toutefois, impacts cumulés probablement négligeable compte-tenu de l'éloignement avec le projet de Cap de Mount et de la différence de milieux.
Places de stationnement pour un ensemble touristique à La-Teste-de-Buch (33)	Sigena / MRAe	La-Teste-de-Buch	6.7 km	Défrichement de 1 ha d'une parcelle en friche. Peu d'impact sur les habitats, la faune et la flore. Pour limiter l'impact sur la faune et la flore, le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs les plus sensibles : la chênaie acidiphile longeant la rue de la montagne, habitat du Grand Capricorne, ainsi que la lagune et sa ceinture végétale, habitat des amphibiens. Deux îlots de végétation seront conservés au milieu du projet d'aire. Il prévoit également de réaliser les travaux entre le 1er octobre et le 31 mars pour tenir compte de la nidification de l'avifaune et de l'entomofaune.	Impacts cumulés faibles à très faibles compte-tenu de la taille et de l'éloignement avec le projet de cap de Mount.
Installation d'ombrières photovoltaïques sur parking à la Teste-de-Buch (33)	Sigena / MRAe	La-Teste-de-Buch	8.0 km	Mise en place de 5 ombrière photovoltaïque au-dessus d'un parking. Aucune information trouvée ne permet de définir les impacts.	Absence d'information particulière sur le projet, toutefois, impacts cumulés probablement faibles à très faibles compte-tenu de la nature du projet.

7. Description des mesures de compensation et d'accompagnement

a) *Evaluation du besoin compensatoire*

Le tableau suivant détaille les coefficients de compensation définis pour chaque entité concernée par une perte nette de biodiversité et précise les surfaces de compensation et les qualifie sous un angle fonctionnel. Le tableau suivant détaille ainsi le besoin de compensation.

Rappel de l'impact résiduel				Définition du besoin de compensation	
Espèce parapluie et espèces associées concernées par un impact résiduel notable	**Surface résiduelle impactée (ha)**	**Enjeu écologique**	**Coefficient de compensation**	**Surface de compensation correspondante (ha)**	**Fonctionnalité de l'habitat recherchée**
Cortège d'espèces des milieux ouverts : Lotier hispide, cortège des reptiles des milieux anthropique (Lézard des murailles), Hérisson d'Europe	1,55	Faible	1	1,5	Habitat de vie du Lotier hispide et habitat fonctionnel du lézard des murailles et du Hérisson d'Europe
Habitats d'espèces des milieux semi-ouverts : cortège des oiseaux communs protégé des milieux semi ouvert (Verdier d'Europe, Serin cini,), cortège des reptiles (Lézard à deux raies, couleuvre verte et jaune), Hérisson d'Europe	1	Moyen	1,5	1,5	Habitat de reproduction pour les oiseaux des milieux semi-ouverts, et habitats fonctionnels des reptiles des milieux semi ouvert et du Hérisson d'Europe
Habitats d'espèces des chiroptères sylvicoles (Noctule commune, Murin de naterrer)	1 arbres gîte	Moyen	1.5	2 arbres gîtes	Habitat de gite des chiroptères sylvicoles
Habitats d'espèces des insectes saproxylophages, notamment le Grand capricorne	3 arbres à galeries d'émergences	Faible	1	3 arbres à galeries d'émergences	Habitats de vie du Grand capricorne
Arbre à faible enjeu écologique sans potentialité d'habitats d'espèces protégées (considérés comme impactés en prévention de potentielles mesures de gestion lors de la phase d'exploitation)	33 arbres	Faible	1	33 arbres	Habitats potentiels de vie de l'avifaune, chiroptères ou insectes saproxylophages (amélioration de la potentialité pendant la phase d'exploitation)

b) *Mesures de compensation in situ*

Les mesures compensatoires in situ présentées ci-dessous sont issues du DDEP joint à l'annexe 1.

Mesures associées :

- Compensation : Compensation in situ en faveur du Lotier hispide
- Compensation : Aménagement in situ favorable aux Lézard des murailles et Hérisson d'Europe

c) *Mesures de compensation ex situ*

♦ *Présentation du site*

La parcelle de compensation ex situ, d'une surface de 7,7 ha, se situe à 6,7 km au Nord de l'aire d'étude rapprochée, sur la commune de La Teste-de-Buch. Il s'agit d'une parcelle boisée de pins maritimes, bordée à l'Ouest par une zone d'activité et à l'Est par le canal des Landes. Cette configuration confère au site un rôle essentiel de corridor écologique dans un paysage plus urbain. La proximité immédiate avec le canal des Landes présente des similitudes avec l'aire d'étude rapprochée.



Figure 83 : Cartographie des habitats naturels au sein du site de compensation ex situ
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

La parcelle de compensation a également fait l'objet d'une campagne de terrain pour déterminer la présence de zones humides. D'après l'expertise pédologique, une zone potentiellement humide de 54 315 m² est présente au sein de la parcelle de compensation. D'après l'expertise floristique, aucune zone humide n'est présente au sein du site de compensation. Au vu de la lithologie à dominante sableuse et perméable, et de la topographie relativement plane, l'alimentation de la zone compensatoire se fait essentiellement par la nappe superficielle, et par apports pluviométriques.

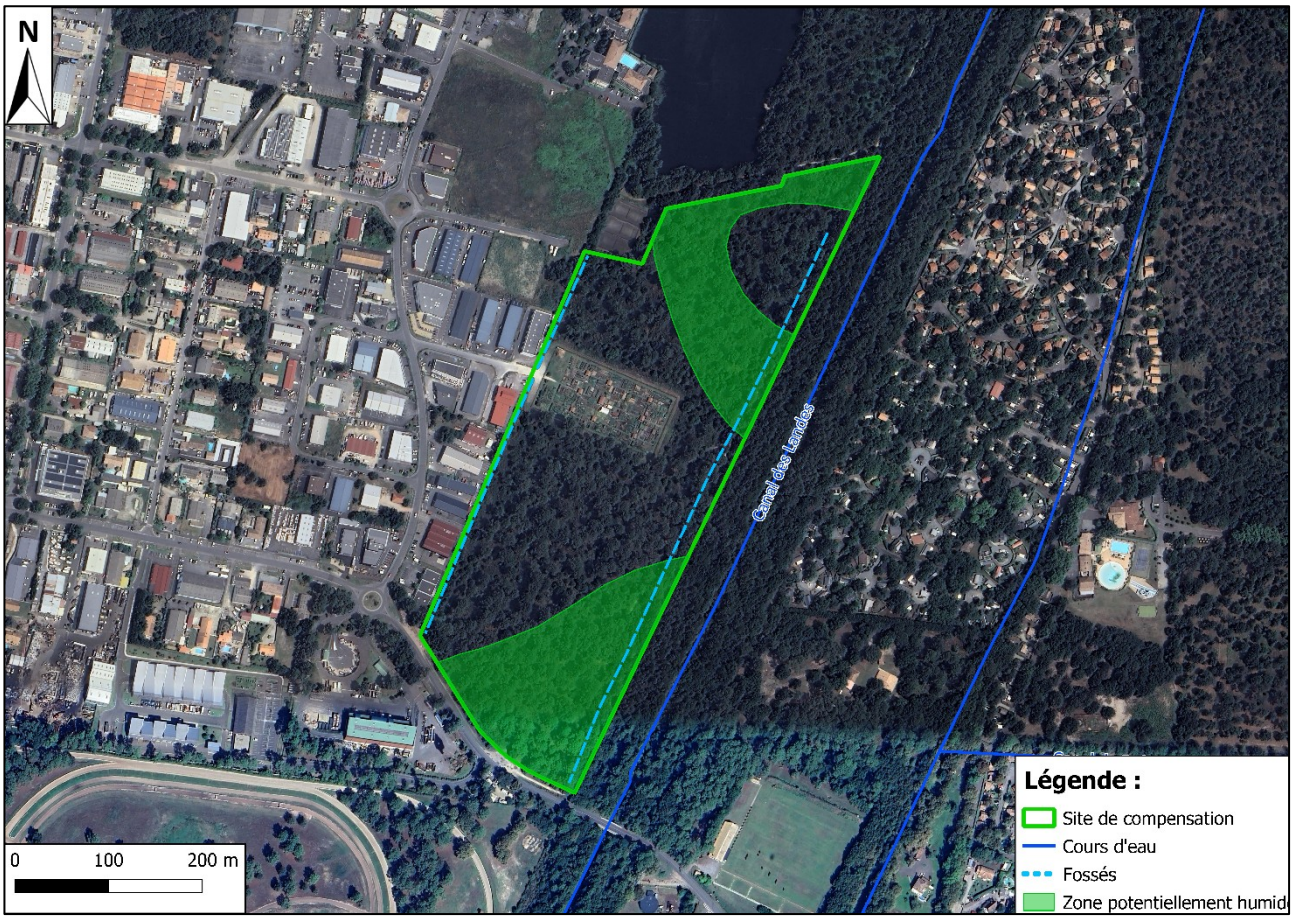


Figure 84 : Synthèse des zones potentiellement humides identifiées sur le site de compensation ex situ
(Source : Plan de gestion de la zone humide compensatoire – CERAG, 2025)

Les mesures compensatoires ex situ présentées ci-dessous sont issues du DDEP joint à l'annexe 1.

Mesures associées :

- Compensation : Améliorer la gestion du site de compensation ex situ en faveur de la biodiversité
- Compensation : Aménagement in situ favorable aux Lézard des murailles et Hérisson d'Europe

♦ *Compensation de la zone humide*

MC04 : Compensation ex situ de la zone humide

Une partie du secteur de compensation semble être éligible à la compensation de zones humides du fait de la possibilité d'obtenir un gain écologique intéressant. La zone sélectionnée pour la compensation zone humide se situe le long du fossé drainant à l'Ouest, sur une superficie de 15 110 m². Le reste de la zone de compensation sera utilisée pour la compensation des chiroptères qui fait l'objet d'un Dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées par BIOTOPE.

- **Mesure 1** : Remodelage des berges du fossé à l'Ouest du site. Les bâtiments présents en limite de parcelle à l'Ouest subissent des inondations par débordement du fossé en cas de fortes précipitations. L'arasement des berges de ce fossé permettra de créer une zone tampon, favorable à l'étalement des crues et l'amélioration de la recharge de la nappe, identifiée à environ 0,70 m/TA, le 3 juin 2024. Un étrépage permettra l'étalement des eaux, la remontée de la nappe et ainsi le développement d'une végétation hygrophile. La formation d'irrégularités d'étrépage favorisera la stagnation et ralentira le retrait des eaux.

- **Mesure 2** : Arrêt de l'activité sylvicole. Cette action sera mise en place sur une partie du site, au droit de la Mesure 1. Cela permettra à la forêt de suivre son propre cycle écologique sans perturbations majeures causées par des activités humaines telles que la coupe sélective ou la plantation d'arbres. L'idée est de favoriser le développement naturel de la biodiversité et le cycle sylvigénétique de la forêt.
- Ouverture du milieu par abattage des pins et débroussaillage des ligneux. Les pins sont très demandeurs en eau, assèchent le sol et font baisser le toit de la nappe. L'abattage de la pinède favorisera la remontée du toit de la nappe dans les horizons supérieurs et permettra le développement d'une zone humide ainsi que de la strate herbacée et arbustive associée au sein de la parcelle. Un débroussaillage sera également réalisé pour retirer les fourrés à Ajonc et Brande.
- **Mesure 3** : Pose d'un piézomètre afin d'étudier les fluctuations de la nappe au droit de la zone humide compensatoire.
- **Mesure 4** : Un entretien régulier et favorable à la biodiversité (fauche tardive, ouverture ponctuelle et sélective du milieu) assurera la pérennité et la conservation des milieux nouvellement créés ou restaurés.

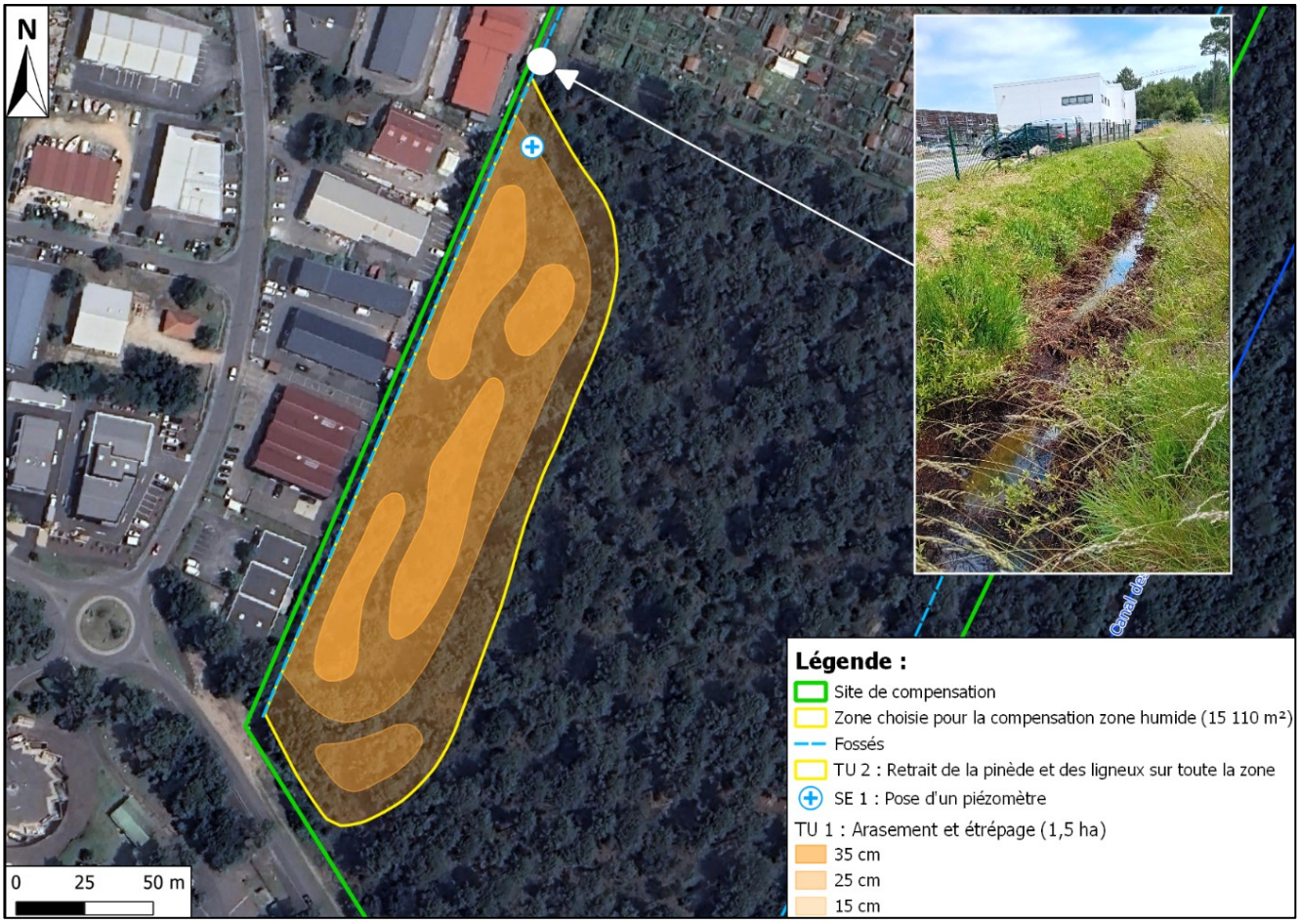


Figure 85 : Localisation des mesures compensatoires de zone humide
(Source : Plan de gestion de la zone humide compensatoire – CERAG, 2025)

Les actions prévues et le planning sont détaillés dans le plan de gestion de la zone humide compensatoire qui sera présenté à la DDTM service Police de l'Eau dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

♦ *Synthèse des mesures de compensation ex situ*

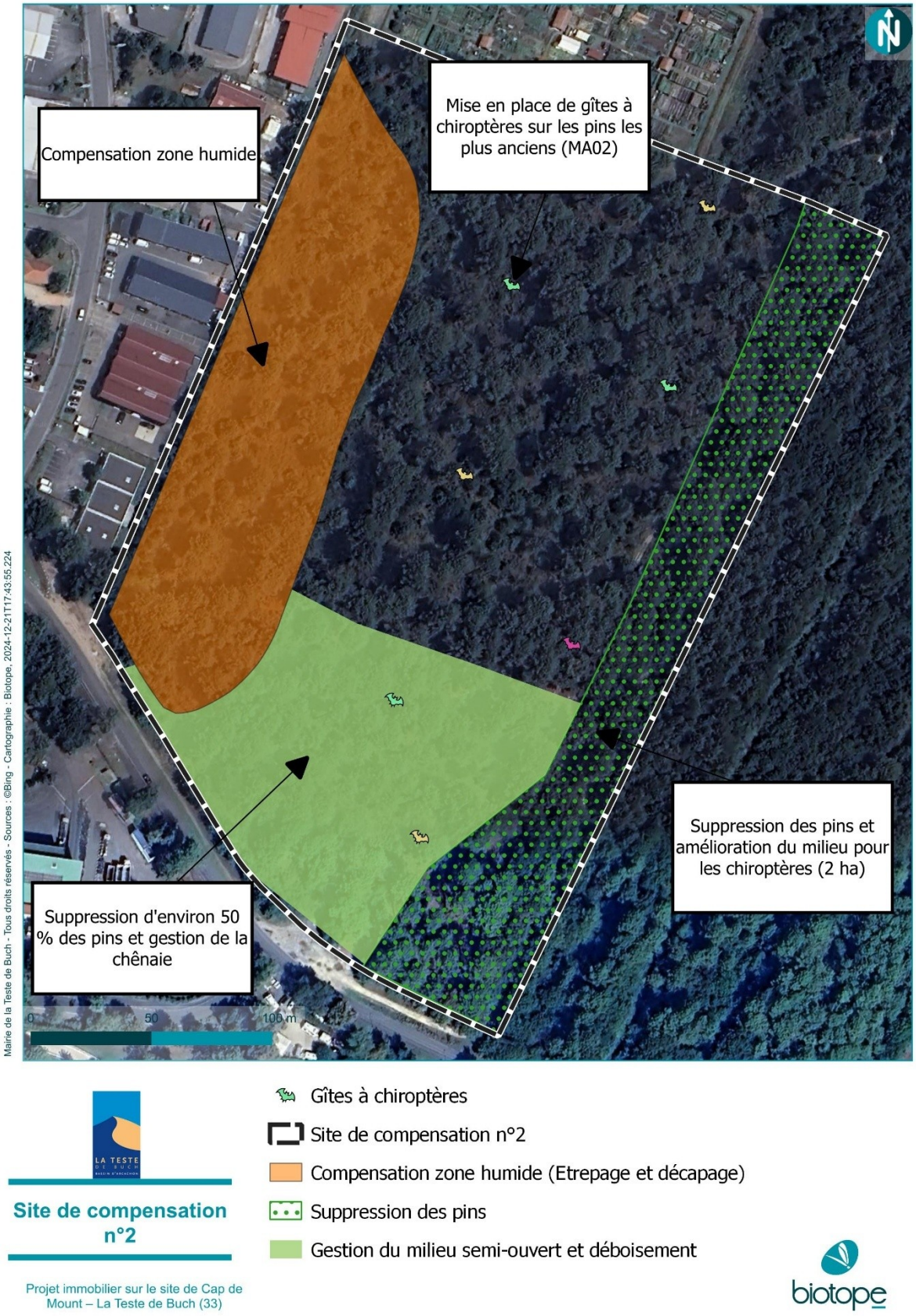


Figure 86 : Synthèse des mesures de compensation ex situ
(Source : DDEP – BIOTOPE, 2025)

d) *Mesures d'accompagnement et de suivi*

Toutes les mesures d'accompagnement et de suivi proposées sont synthétisées dans le tableau suivant :

Code mesure	Intitulé mesure
Liste des mesures d'accompagnement	
MA01	Sensibilisation des habitant aux enjeux de biodiversité
MA02	Aménagement des bâtiments en faveur de la biodiversité
Liste des mesures de suivi	
MS01	Suivis des espèces patrimoniales de faune et de la flore (en priorité celles visées par la compensation Espèces protégées))
MS01	Suivis des espèces patrimoniales de faune et de la flore (en priorité celles visées par la compensation Espèces protégées))

Elles sont détaillées dans le dossier de dérogation espèces protégées (DDEP) joint à l'annexe 1.