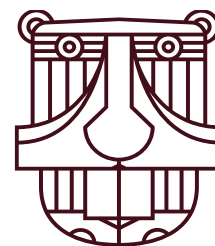


CERAG

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 de construction d'un village vacances

Commune de LA TESTE-DE-BUCH (33)

Avenue Gustave Eiffel



Maîtrise d'ouvrage :

SYDONIA INVEST

4 Rue René Martrenchar

33 150 CENON

848 040 515 00019

N34-24 / V2_20.07.2026

SOMMAIRE

I. Rubriques concernées par le projet.....	5
II. Situation et contexte du site.....	7
1. Localisation du site sur le territoire communal	7
2. Situation cadastrale	8
3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)	9
4. Vue aérienne du site et de ses abords.....	10
III. Caractéristiques générales du projet.....	11
1. Travaux de démolition	11
2. Nature du projet	13
3. Accès et stationnement	15
4. Intégration architecturale et paysagère	15
IV. Justification du projet.....	18
1. Implantation au sein d'un espace à urbaniser.....	18
2. Critères techniques et économiques	18
3. Implantation en dehors des zones écologiques ou patrimoniaux.....	18
V. Contexte environnemental du site du projet.....	19
1. Caractérisation du milieu physique	19
2. Caractérisation du milieu naturel	26
3. Caractérisation du milieu humain.....	39
4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial.....	45
VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser.....	48
1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées	48
2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées	50
3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées	51
4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées	53
5. Intégration du risque incendie.....	54

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Délimitation de la surface soumise à défrichement	6
Figure 2 : Localisation du site sur fond de carte IGN	7
Figure 3 : Extrait du plan cadastral	8
Figure 4 : Extrait du zonage du PLU de La Teste-de-Buch.....	9
Figure 5 : Plan des abords du projet	10
Figure 6 : Plan de démolition de l'entrepôt	11
Figure 7 : Plan de démolition des maisons individuelles	12
Figure 8 : Plan masse des constructions	14
Figure 9 : Palette végétale	16
Figure 10 : Intentions paysagères	17
Figure 11 : Extrait de la carte géologique LA TESTE (feuille n° 849) au 1/50 000	19
Figure 12 : Contexte hydrographique du secteur d'étude.....	21
Figure 13 : Résultats des niveaux d'observés lors suivi piézométrique in situ	22
Figure 14 : Plan d'implantation des investigations hydrogéologiques	23
Figure 15 : Risque incendie au sein de l'emprise projet	24
Figure 16 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du projet	27
Figure 17 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du projet.....	27
Figure 18 : Localisation des parcs naturels marins et ZICO à proximité du projet	28
Figure 19 : Cartographie des habitats identifiés	29
Figure 20 : Synthèse et répartition des habitats dans l'emprise du site de projet.....	30
Figure 21 : Cartographie des espèces végétales exotiques envahissantes présentes au droit de l'emprise projet	31
Figure 22 : Fonctionnalité des habitats pour la faune de l'emprise projet.....	32
Figure 23 : Zones humides selon le RPDZH	33
Figure 24 : Carte des milieux potentiellement humides.....	34
Figure 25 : Plan de localisation des sondages pédologiques	36
Figure 26 : Coupes des anthroposols observés sur le terrain	37
Figure 27 : Résultat de l'expertise pédologique	38
Figure 28 : Canalisation de gaz naturel à proximité de l'emprise projet.....	39
Figure 29 : Localisation des sites pollués et anciennes activités industrielles à proximité du projet.....	40
Figure 30 : Localisation des installations industrielles à proximité du projet.....	42

Figure 31 : Localisation du projet par rapport au réseau viaire.....	43
Figure 32 : Occupation du sol.....	45
Figure 33 : Photographies du site et de ses abords	46
Figure 34 : Localisation des sites inscrits à proximité de l'emprise projet	47
Figure 35 : Défense incendie du projet.....	55

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »	6
Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet	26

I. Rubriques concernées par le projet

Le présent dossier constitue une mise à jour du projet à la suite de la décision de dispense d'étude d'impact n° 2024-16371, rendue le 22 janvier 2025. Cette actualisation fait suite à l'extension du périmètre du projet nécessitant un permis de construire modificatif.

Les principales modifications apportées au projet sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

	PC INITIAL		PROJET PCM		Ecart	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Surface cadastrale	34 880		40 430		+ 5 550	+ 15,9
Surface de plancher totale	19 674		21 961		+ 2 287	+ 11,6
<i>A destination d'artisanat et commerce de détail</i>	14 019		14 891		+ 872	+6,2
<i>A destination de bureau</i>	2 653		4 070		+ 1 417	+ 53,4
<i>A destination d'hébergement temporaire</i>	3 002		3 000		- 2	- 0,1
Nombre de logements	69		100		+ 31	
Emprise bâtie	13 736	39,4	14 327	35,4	+ 591	+ 4,3
<i>Toiture végétalisée</i>	6 700	48,8	5 165	37,6	- 1 535	- 22,9
<i>Panneaux Photovoltaïques</i>	1 822	13,3	2 712,5	19,7	+ 890,5	+ 48,9
Espace de pleine terre	6 637	19,0	⁶ 720	16,6	+ 83	- 2,4
Total places de stationnements	288		434		+ 146	
<i>Dont places végétalisées</i>	187	64,9	310	71,4	+ 123	+ 6,5

Aussi, conformément à l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet est soumis aux rubriques suivantes :

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »

(Source : extrait art. R.122-2 du code de l'Environnement)

Rubriques	Projet soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, construction et opérations d'aménagement.	a) Travaux et construction 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 code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .	Le projet crée une surface de plancher de 21 961 m²
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Le projet réalise 438 places de stationnement dont 21 places ouvertes au public
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion des sols.	a) Défrichements 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 hectares.	Défrichement de 3,05 ha



Figure 1 : Délimitation de la surface soumise à défrichement

(Source : remonter le temps – vue aérienne 1996 ; Réalisation : CERAG)

II. Situation et contexte du site

1. Localisation du site sur le territoire communal

L'emprise projet est située au Sud-Est du centre-ville de la commune de La Teste-de-Buch (33), au niveau de l'avenue Gustave Eiffel.

Le site dispose de deux accès depuis le domaine public : depuis la rue Marcel Dassault au Nord-Est et depuis l'avenue Gustave Eiffel au Sud.

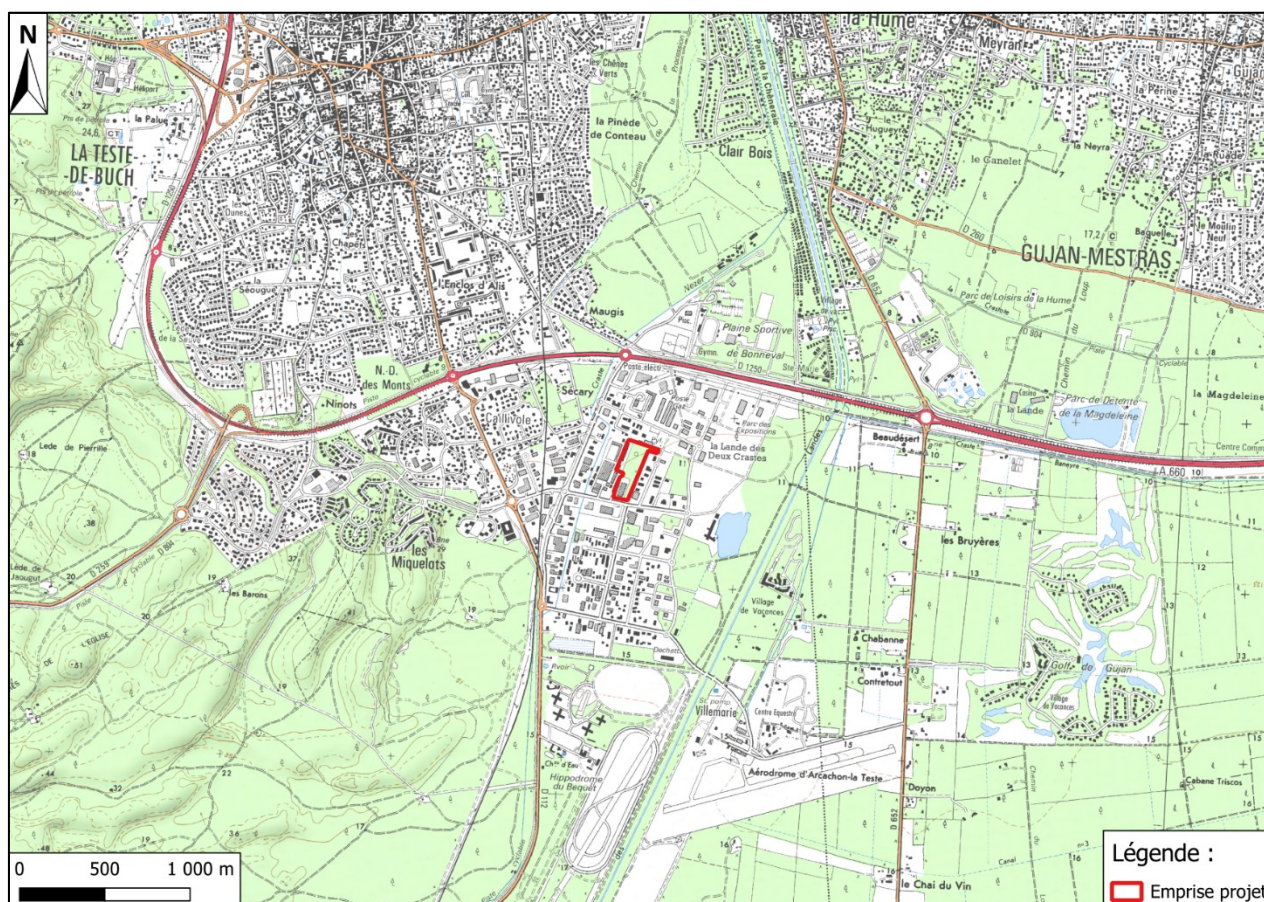


Figure 2 : Localisation du site sur fond de carte IGN

(Source : SCAN 25©IGN ; réalisation : CERAG)

2. Situation cadastrale

L'emprise projet concerne les parcelles section GZ n°225, 227 et 260 du plan cadastral de la commune de La Teste-de-Buch. La surface cadastrale du terrain est de 40 454 m².

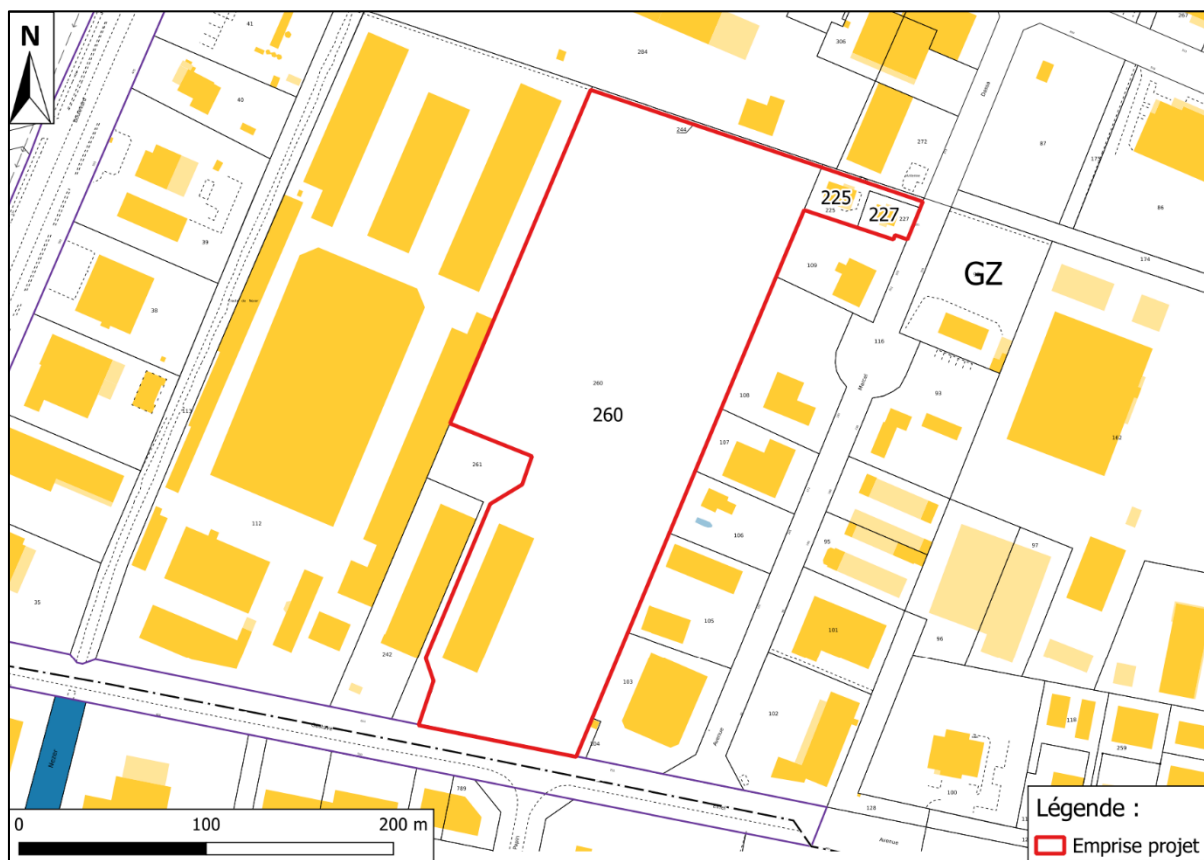


Figure 3 : Extrait du plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

4. Vue aérienne du site et de ses abords

L'emprise projet est actuellement occupée par une zone ensablée récemment reboisée. Au Sud de l'emprise projet, un bâtiment industriel est implanté ainsi que des zones de stationnement d'engins. En partie Nord-Est, deux maisons individuelles démolies sont également présentes.

Elle jouxte :

- Au Nord, une zone de stationnement d'engins de chantiers puis une zone industrielle et commerciale ;
- A l'Ouest, une zone industrielle ;
- Au Sud, l'avenue Gustave Eiffel, puis une zone industrielle et commerciale avec parkings ;
- A l'Est, la Rue Marcel Dassault, une zone industrielle et commerciale et son parking.

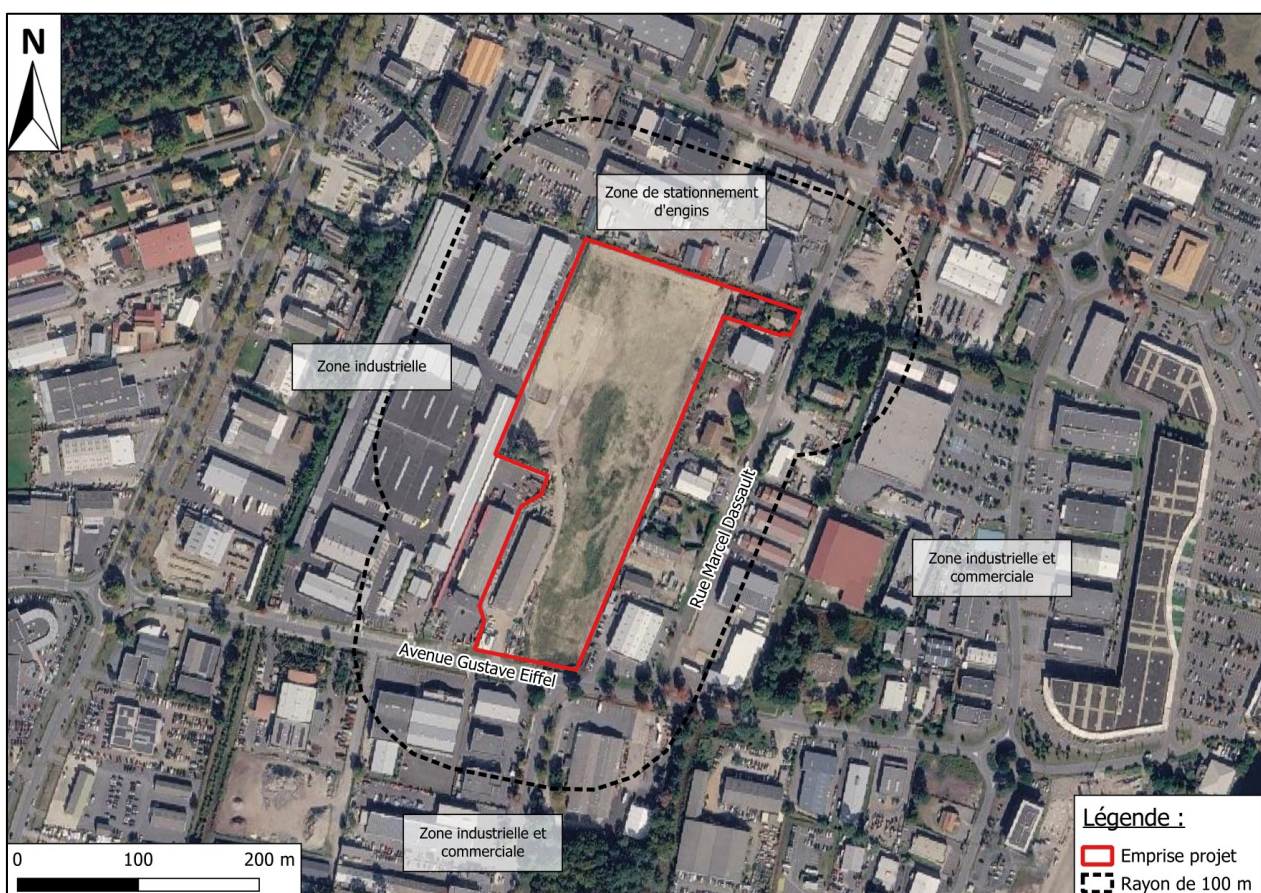


Figure 5 : Plan des abords du projet
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

III. Caractéristiques générales du projet

1. Travaux de démolition

Sur le terrain se trouve en partie Sud-Ouest un bâtiment à simple RDC de type industriel à ossature et bardage métallique vraisemblablement construit dans les années 1970 et d'une surface de 1 602 m², dont la démolition a été accordée par le permis de construire initial PC 033 529 25 00083.

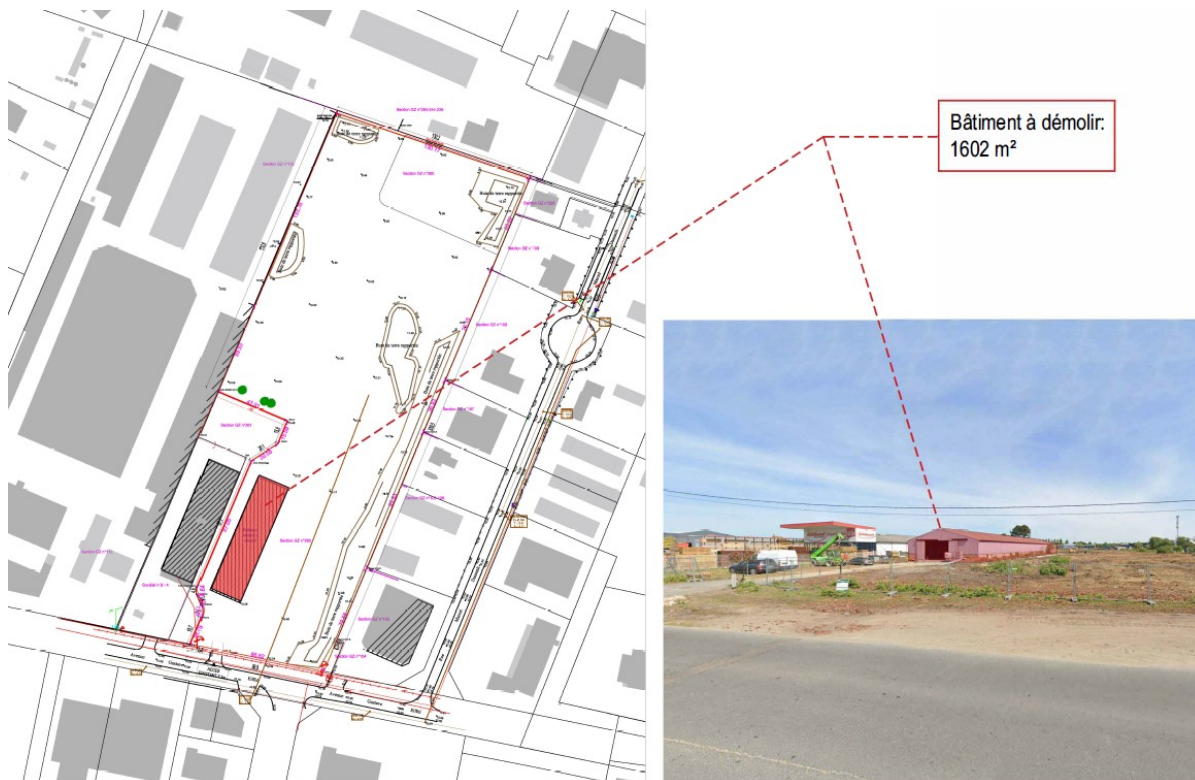


Figure 6 : Plan de démolition de l'entrepôt
(Source : AISB 33, 2026)

Les deux anciennes maisons d'une surface totale de 658 m² présentes en partie Nord-Est (parcelles GZ n°225 et 227) ont fait l'objet d'une demande de permis de démolir n° PD 033 529 25 00018, accordée le 9 janvier 2026. La démolition a déjà été réalisée.

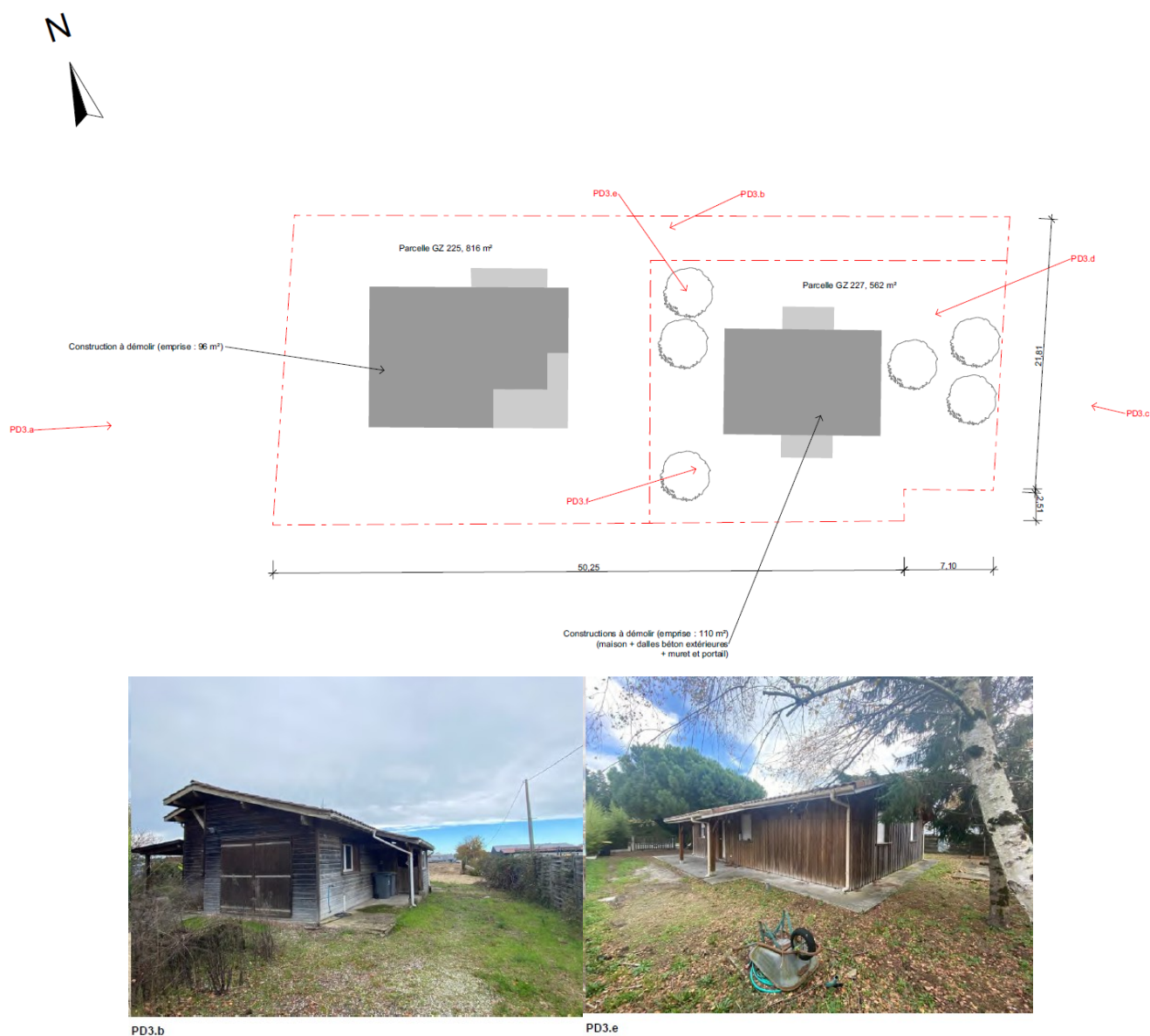


Figure 7 : Plan de démolition des maisons individuelles
(Source : AISB 33, 2026)

2. Nature du projet

Le projet consiste en la construction d'un village d'entreprises et une résidence à destination des travailleurs saisonniers d'une surface de plancher totale de 21 961 m².

Le village d'entreprises (SDP 18 961 m²) : L'ensemble des cellules d'artisanat est à destination de professionnels sans aucun accueil de clientèle et sera classé en code du travail. Les bureaux sont classés en ERP de 5ème catégorie de façon à pouvoir recevoir une clientèle en fonction de leurs activités. Le projet prévoit également 2 cellules à destination de commerce en RDC situées au centre du site.

La résidence de tourisme (SDP 3 000 m²) : La destination de Résidence projetée est strictement destinée à de l'hébergement temporaire puisqu'elle n'autorise pas l'occupation au titre de résidence principale, et présente les spécificités d'une résidence de tourisme. Elle propose en effet, des services (entretien des chambres, fourniture du linge de toilette et de lit, restauration pour les petits déjeuner, réception, etc.) et des équipements communs (laverie, etc). Elle offre des logements où la clientèle peut séjourner en toute indépendance (présence notamment d'un coin cuisine, d'une salle de bain et sanitaire privés).

Elle comptera 69 logements dont 42 T1, 13 T2, 13 T3 et 1 T5. Sa gestion et son entretien seront organisés et assurés de façon permanente, et comprendront notamment l'accueil personnalisé et permanent des résidents, un service de ménage et de blanchisserie, un service de restauration pour les petits déjeuners, un accès aux espaces de convivialités aménagés.

Au total, le projet comporte 10 corps de bâtiments divisés en cellules d'activités et logements, et répartis sur l'ensemble du terrain d'assiette :

- Bâtiments A, B, F, G, H et J à destination d'activités artisanales,
- Bâtiments C et D à destination de bureaux,
- Bâtiment I à destination de résidence de tourisme,
- Bâtiment E à destination mixte (résidence de tourisme, bureaux, commerces et artisanat).

L'emprise au sol des constructions sera de 15 310 m² au total, soit 37,8% du terrain d'assiette.

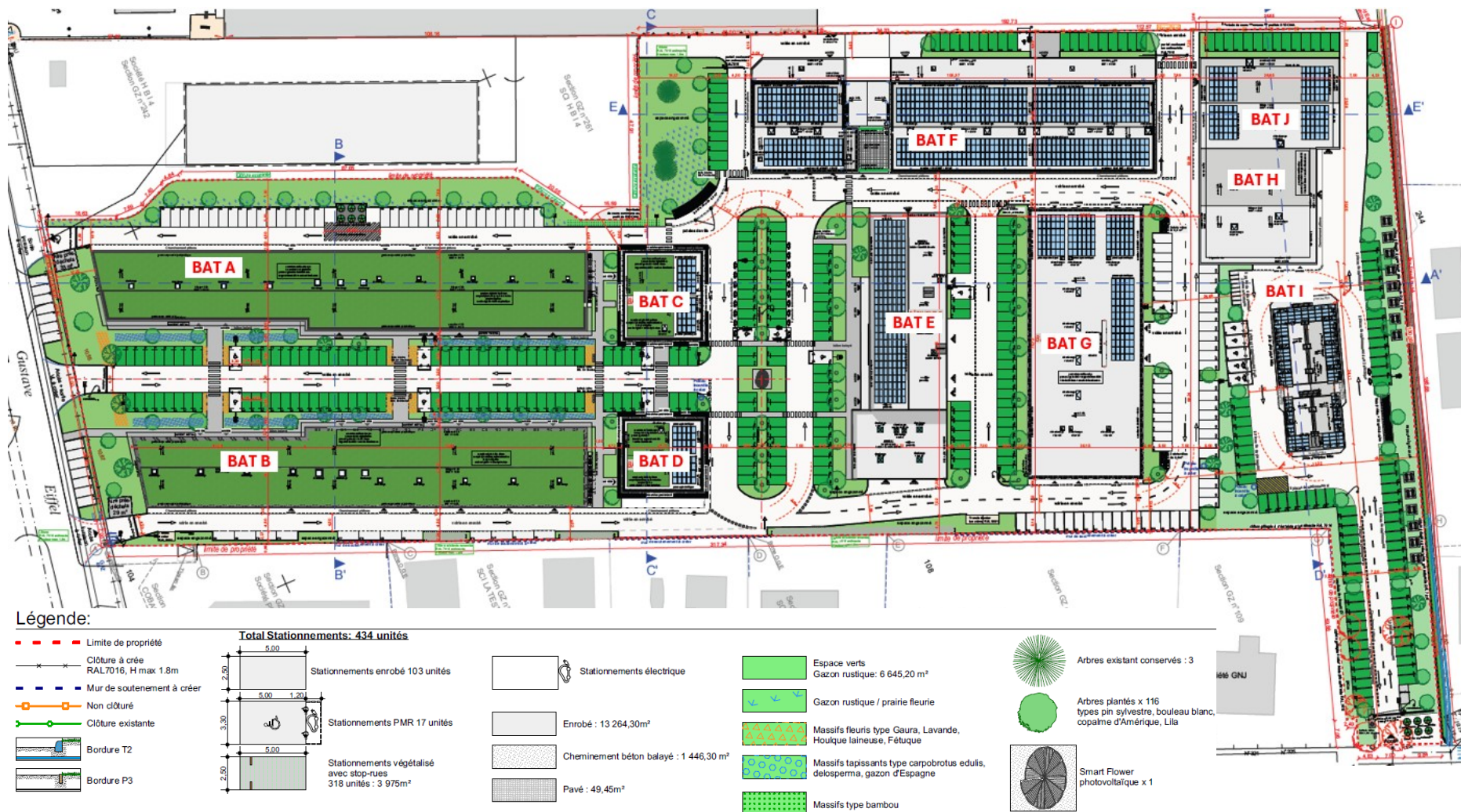


Figure 8 : Plan masse des constructions

(Source : Dossier PCM – Ac3 – AISB 33, 2026)

3. Accès et stationnement

Les bâtiments des cellules d'activités sont distribués par une voie centrale à double sens accessibles aux véhicules légers et permettant d'offrir une perspective d'ensemble du Village d'entreprise depuis l'avenue Gustave Eiffel.

Les voies de livraison seront positionnées à l'arrière des constructions via une voirie périphérique interne au site, ce qui permet de garantir une plus grande sécurité aux usagers. Les voiries auront une largeur minimale de 7 m et permettront l'accès des véhicules de secours.

L'ensemble du site est accessible aux piétons depuis l'avenue Gustave Eiffel et la rue Marcel Dassault par un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite et distribuant l'ensemble des bâtiments.

Les stationnements réalisés sont strictement réservés aux salariés des bâtiments du site et aux personnes résidant temporairement dans la résidence, mais également à la clientèle des bureaux.

Au total le projet prévoit l'aménagement de 438 places de stationnement, dont 21 places dédiés aux clients extérieurs. Les places de la résidence seront pré-équipées de dispositifs de recharge des véhicules électriques, et 10% seront équipées à la livraison du projet.

En complément il est prévu 8 places de stationnements réservées aux deux-roues motorisés, ainsi que des abris vélos et locaux répartis sur l'ensemble des bâtiments.

4. Intégration architecturale et paysagère

Les bâtiments seront implantés avec un retrait de 10 m par rapport à l'avenue Gustave Eiffel, permettant l'aménagement d'un espace paysager. L'implantation des bâtiments et la distribution des aires de parking se veulent rationnelle et fonctionnelle.

Les éléments proposés sont des volumes architecturaux simples dont les entrées sont matérialisées par des auvents et/ou des ensembles largement vitrées. La résidence de tourisme rompt cette écriture notamment par un jeu de toitures différenciées. Le choix des teintes se veut sobres (blanc, noir, gris béton, teinte bois...) ce qui permet de travailler sur des assemblages.

Les espaces verts seront dessinés dans un souci d'unité sur l'ensemble du site. Compte tenu de la vocation de l'emprise projet, la palette végétale est définie de façon à minimiser l'entretien des espaces verts. Les végétaux sélectionnés et mis en place sont des espèces adaptées au climat et au type de sol. Les espèces invasives et allergènes n'ont pas été retenues.

Le projet prévoit la mise en œuvre de dispositifs de performance écologique et énergétique :

- 72,6 % des stationnements sont perméables (stationnements végétalisés type alvéoles béton remplissage substrat),
- 28,2% de toiture végétalisée (4 290 m²),
- 18,27% de toiture couverture panneaux photovoltaïques (2 779 m²),
- Des éléments de façade végétalisés.

La toiture et la façade végétalisée s'intègrent dans un contexte de développement durable en faveur de la nature et du développement durable, promettent d'apporter de nombreux biens faits que ce soit en participant à la réduction des besoins énergétiques en limitant les effets d'îlot de chaleur, à la gestion des eaux pluviales en limitant les effets de ruissellement et à la biodiversité.

La majeure partie des stationnements sera végétalisée. Les arbres sont dès lors que l'espace est suffisant, positionnés au droit des stationnements de façon à les ombrager.

Le projet prévoit la création de 6 645 m² d'espaces verts de pleine terre, soit 16,5% du terrain d'assiette. Ils seront répartis le long des voies de circulation et des cheminements piétons distribuant les accès et autour des bâtiments de façon à créer un ensemble convivial et offrir une perception paysagée du Village d'entreprises et de ses espaces. Les circulations véhicules et piétonnes seront arborées et plantées de vivaces. Les espaces verts formeront une couronne végétalisée épaissie autour de la résidence qui l'isolera visuellement du reste de la zone.

Les plantations concourront à embellir le cadre bâti dans une démarche qualitative du cadre de vie. Les espaces libres plus importants seront enherbés et laissés à la disposition des occupants du site pour devenir des espaces de convivialité (activité physique, pause, repas...). Le projet prévoit un total de 119 arbres dont, 3 arbres existants, et 6 arbres en remplacement des arbres abattus, majoritairement positionnés au droit des stationnements de façon à les ombrager.

La palette végétale sera composée comme suit :

Proposition d'espèces végétales

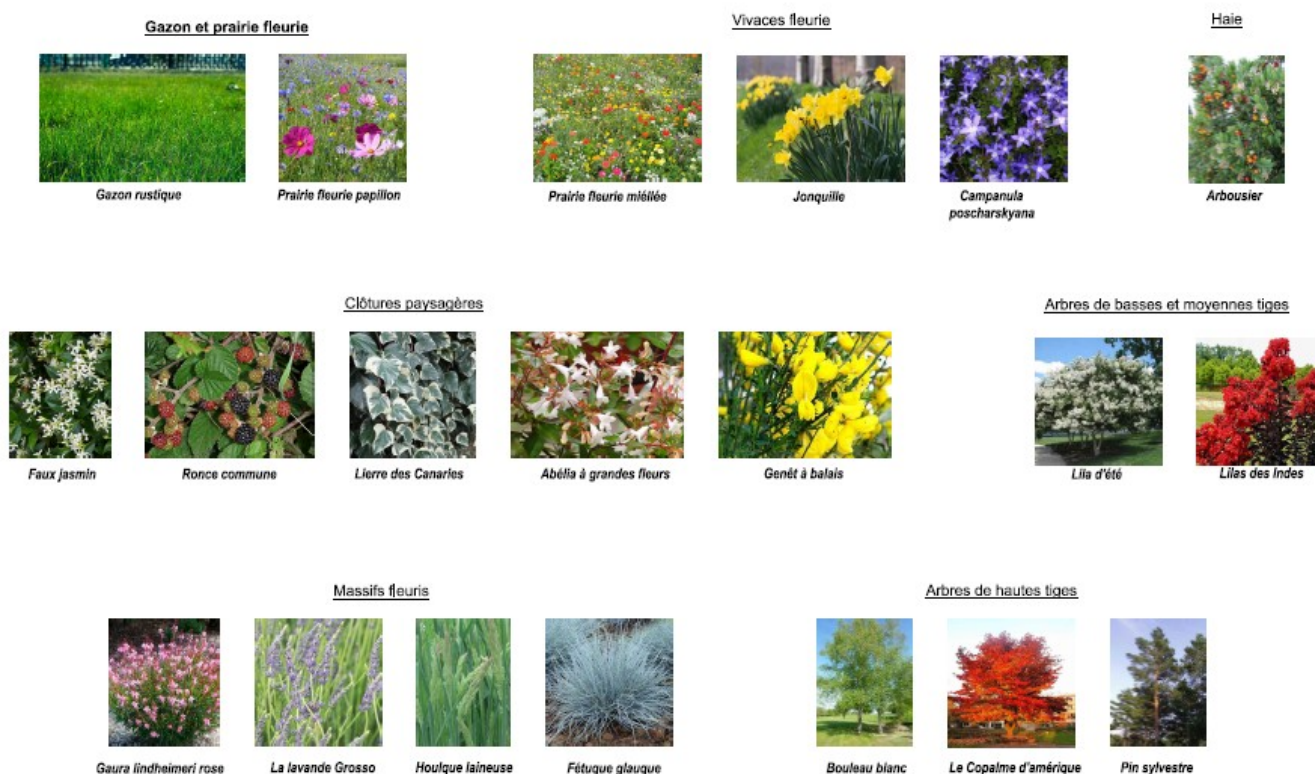


Figure 9 : Palette végétale

(Source : Dossier PCM – Ac3 – AISB 33, 2026)



Figure 10 : Intentions paysagères
(Source : Dossier PCM – Ac3 – AISB 33, 2026)

IV. Justification du projet

1. Implantation au sein d'un espace à urbaniser

L'emprise du projet est implantée en zone **UI** correspondant selon le PLU à une zone urbaine d'activité du Pays de Buch, destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel, hôtelier et commercial. Le secteur se trouve au cœur d'une zone déjà artificialisée. **Le projet permet donc de réhabiliter un site déjà artificialisé.**

Le projet consistant en la création d'un village d'entreprise et d'une résidence d'accueil pour les saisonniers. Cet aménagement du site est donc **compatible avec la planification urbaine de la commune.**

2. Critères techniques et économiques

Le projet s'implante au sein d'un secteur déjà urbanisé et où les équipements publics existants sont situés à proximité, ce qui permettra au projet de se raccorder facilement.

Le raccordement du réseau d'eaux pluviales se fera au niveau du fossé busé se trouvant au Nord de l'emprise projet. Ce fossé est perpendiculaire à la rue Marcel Dassault.

Concernant le réseau d'eaux usées, 2 points de raccordement sont prévus :

- Le premier se fera au Nord, et viendra se rattacher au réseau déjà existant rue Marcel Dassault ;
- Le second se fera au Sud au niveau de l'avenue Gustave Eiffel sur le réseau déjà existant.

3. Implantation en dehors des zones écologiques ou patrimoniaux

Le projet se situe en dehors des zones d'inventaires et de protection (zones Natura 2000, ZNIEFF, Réserve naturelle, Arrêté de protection de biotope...), et en dehors de tout zonage de protection du patrimoine.

V. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

a) Géologie

D'après la carte géologique de LA TESTE (feuille n°849) au 1/50 000 réalisée par le BRGM, l'emprise du projet est recouverte par la formation du sable des Landes, **NF1**, composée de sables fluviatiles blanchâtres à petits granules de quartz hyalin.

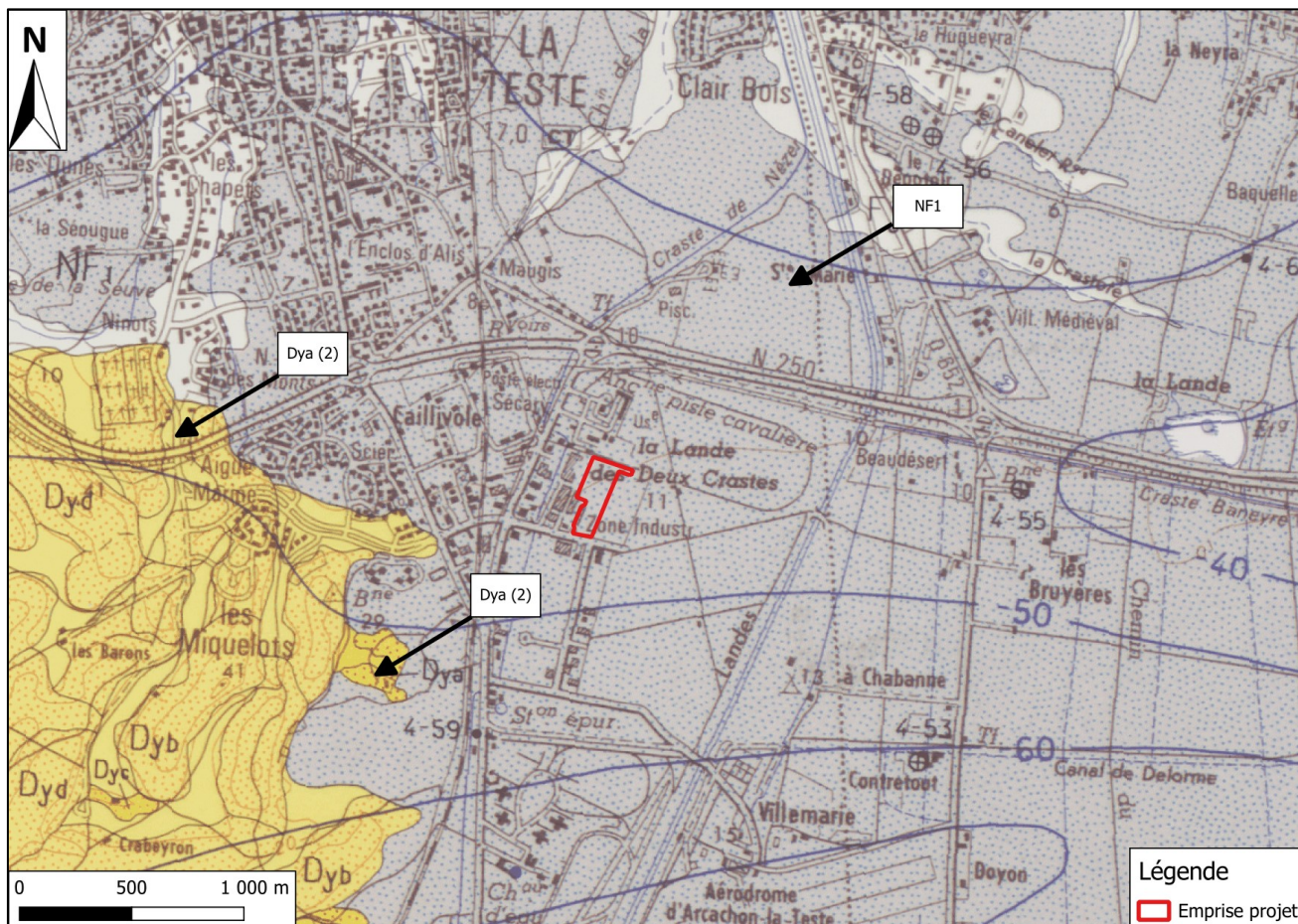


Figure 11 : Extrait de la carte géologique LA TESTE (feuille n° 849) au 1/50 000
(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

b) Hydrogéologie◆ **Réservoirs hydrogéologiques**

Les principales entités géologiques susceptibles de supporter d'autres nappes d'eau souterraine sont, de la surface en profondeur :

• **Nappe de surface du France-Plio-Quaternaire :**

Cet ensemble aquifère est constitué de sables argileux, de faluns, de grès et de calcaire gréseux peu consolidés, surmontés par des dépôts sablo-graveleux à intercalations argileuses. 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, alors que le niveau inférieur est représenté par les dépôts sableux (Sables des Landes l.s.) et sablo-graveleux (type Arengosse), le plus souvent en communication avec les faluns et sables verts du Miocène.

• **Ensemble multicouche du Crétacé supérieur – Oligocène :**

Cet aquifère se divise localement en plusieurs nappes superposées, mais des communications verticales et latérales sont le plus souvent enregistrées. La perméabilité moyenne de cet ensemble multicouche est de l'ordre de 5.10^{-5} m/s. Un fort drainage s'observe, au sein de ce complexe, vers l'Ouest, et l'absence de niveau imperméable au toit de l'Oligocène entraîne la même distribution de la minéralisation que celle de la nappe qui le surmonte.

• **Nappe du Crétacé supérieur – Eocène inférieur :**

C'est un complexe hydraulique à grande porosité constitué par des faciès dolomitique. 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. C'est un aquifère présentant d'excellentes qualités chimiques et bactériologiques, protégé de l'Oligocène aquifère par une vingtaine de mètres de marnes, et de l'aquifère à forte charge de l'Eocène inférieur-Crétacé par 40 m de marnes.

◆ **Zone de répartition des eaux (ZRE)**

Selon l'arrêté n°E2005/14, 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 cote de référence de -205 mNGF.

◆ **Captage EDCH**

D'après la cartographie Cart'eaux produite par l'ARS, **l'emprise projet ne se situe pas dans un périmètre de protection d'un captage d'Eau Destinée à la Consommation Humaine.**

c) Hydrographie

L'emprise projet est implantée dans le bassin versant « Le Canal des Landes du confluent de la Craste Baneyre à l'étang de Cazaux-Sanguinet » d'après le système d'information sur l'Eau Adour-Garonne (SIEAG).

La Craste de Nézer, référencée « S30-0402 », s'écoule à 100 m à l'Ouest de l'emprise projet en direction du Canal des Landes, référencé « S3-0252 » au Nord.

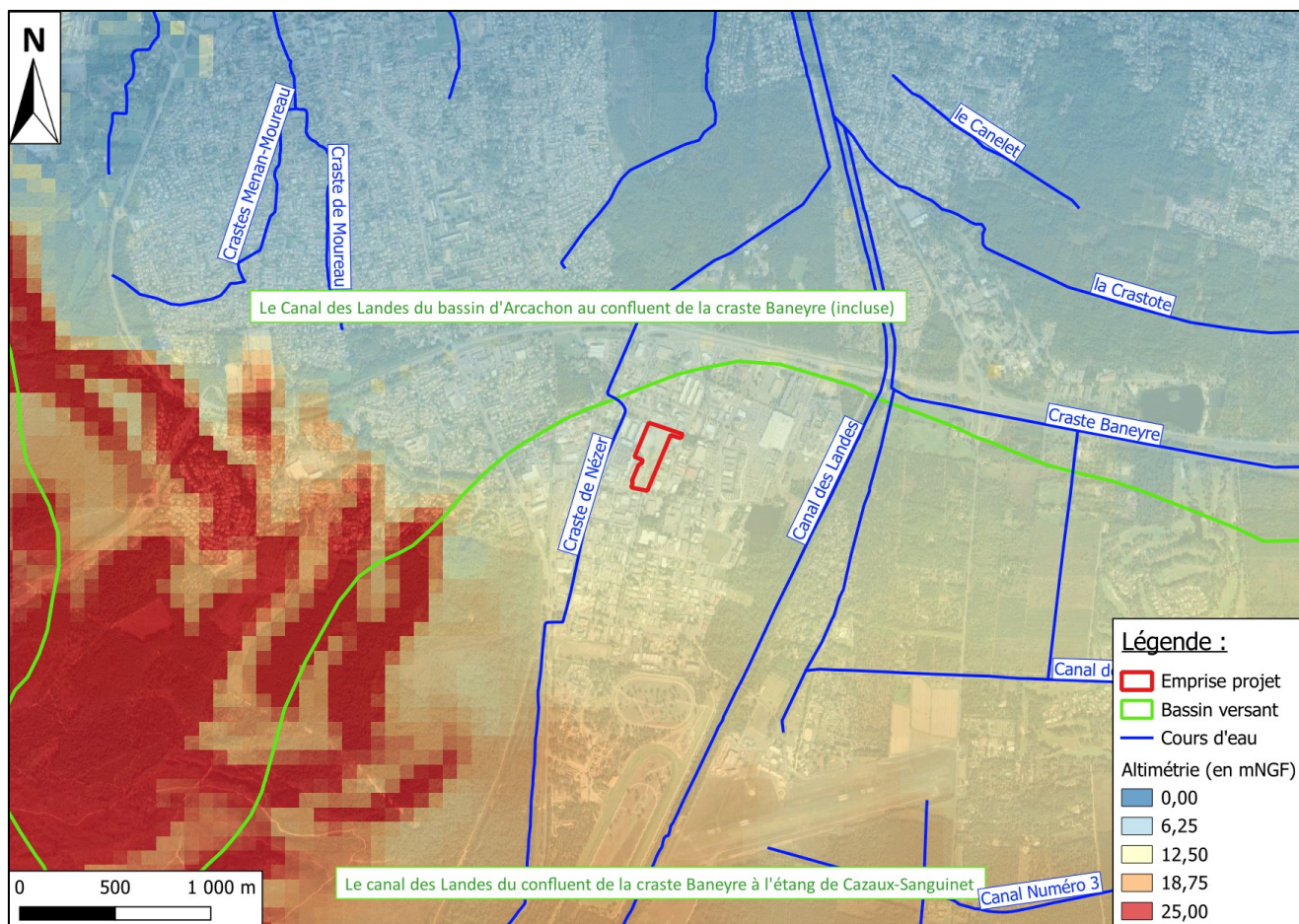


Figure 12 : Contexte hydrographique du secteur d'étude
(Sources : BD TOPAGE - MNT Gironde ; Réalisation : CERAG)

d) Prospections hydrogéologiques in situ

◆ Nappe phréatique

Un suivi piézométrique d'un an a été réalisé par ALIOS au droit de l'emprise projet entre le 3 juin 2022 et le 3 juin 2023.

L'implantation du piézomètre et les niveaux de références retenus sont les suivants

	T1+Pz	
Cote TN	+0.0 m/TA	+10.1 m NGF
Niveau quasi-permanent EB (moyenne)	-1.0 m/TA	+9.1 m NGF
Niveau fréquent EF	-0.2 m/TA	+9.9 m NGF
Niveau caractéristique EH	-0.0 m/TA	+10.1 m NGF
Niveau accidentel EE	-0.0 m/TA	+10.1 m NGF

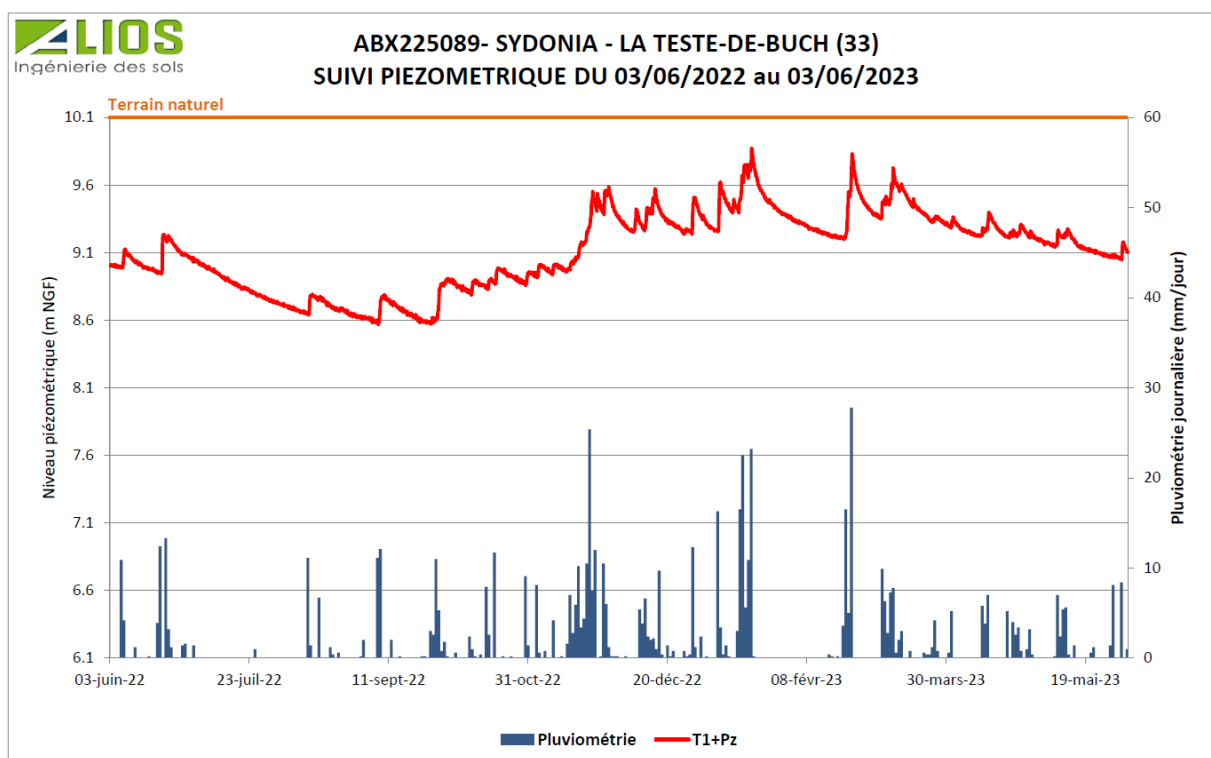


Figure 13 : Résultats des niveaux d'observés lors suivi piézométrique in situ
(Source : Etude hydrogéologique – ALIOS, 2023)

◆ Perméabilité

Quatre essais d'infiltration ont été réalisés au niveau de la zone d'étude, au sein des matériaux superficiels de recouvrement des futures voiries.

Les résultats des essais sont répertoriés dans le tableau suivant :

Sondage	Profondeur (m/TN)	Nature des sols	Perméabilité	
			m/s	mm/h
P1	0.50 – 1.00	Sable marron/ocre	Ininterprétable	
P2	0.40 – 0.80	Sable marron	4.9×10^{-5}	174.7
P3	0.40 – 0.85	Alios induré	1.0×10^{-5}	36.8
P4	0.30 – 0.50	Terre végétalisée sableuse	2.4×10^{-5}	85.1

L'essai de perméabilité dans **P1 n'est pas interprétable** du fait de la remontée de la nappe en cours d'essai. Les essais P2 à P3 révèlent une perméabilité comprise entre $1,0 \times 10^{-5}$ et $4,9 \times 10^{-5}$ m/s.



Figure 14 : Plan d'implantation des investigations hydrogéologiques
(Source : Etude hydrogéologique – ALIOS, 2023)

e) Risques naturels

◆ 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, 18 TRI ont été arrêtés par le préfet coordinateur de bassin le 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. **L'emprise projet se situe sur la commune de La Teste-de-Buch qui est concernée par le TRI du Bassin d'Arcachon. Toutefois, l'emprise projet n'est pas concernée par ce risque.**

• Plan de prévention des risques de submersion marine

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par le Plan de prévention des Risques de Submersion Marine du Bassin d'Arcachon (PPRSM) approuvé le 23 avril 2019.

Cependant, l'emprise projet ne se trouve pas dans le zonage réglementaire dudit PPRSM et n'est donc pas concernée par ce risque.

♦ Risque d'incendie et de feu de forêt

On parle d'incendie de forêt lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Le terme incendie vaut aussi pour les formations subforestières de plus petites tailles que sont le maquis, la garrigue et les landes.

La commune de La Teste-De-Buch possède un Plan de Prévention feu de forêt (PPR) prescrit le 1^{er} février 2007, mais il n'a pas été approuvé à ce jour.

De plus, 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**.

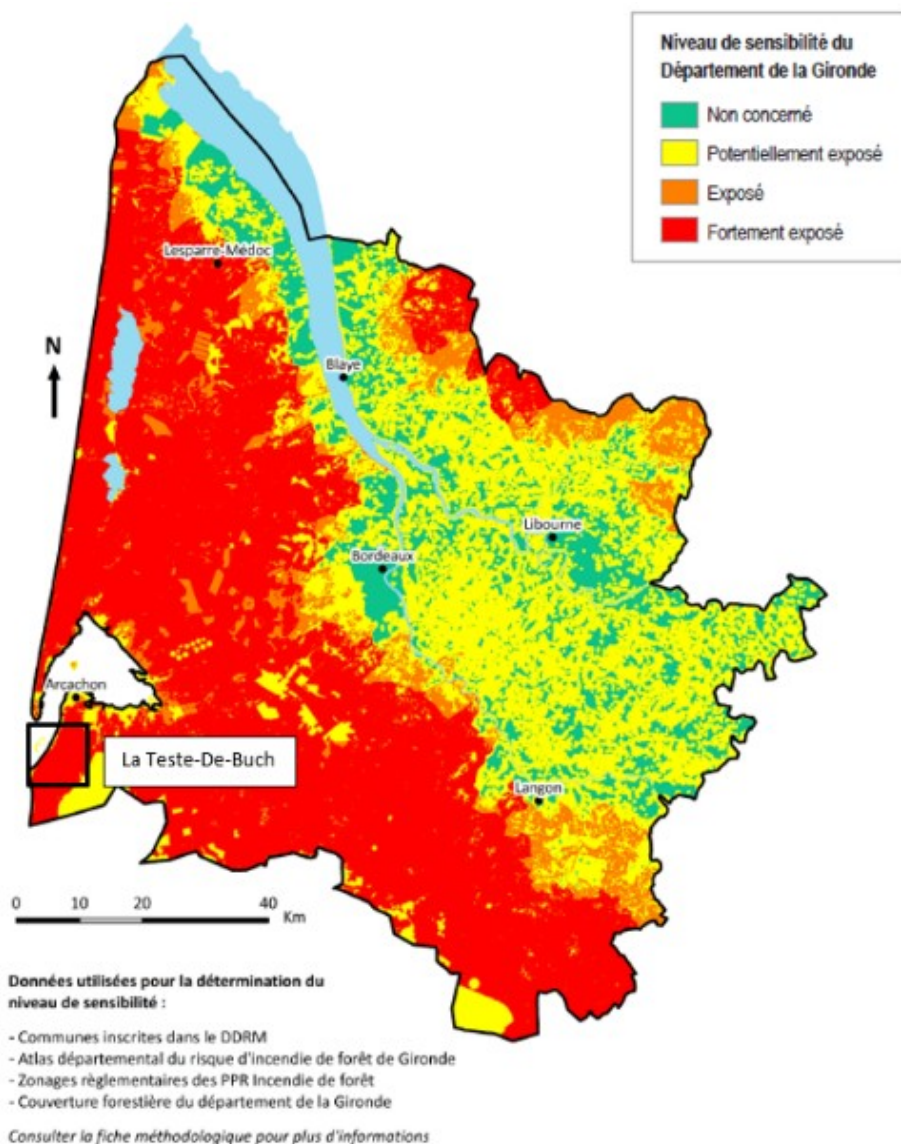


Figure 15 : Risque incendie au sein de l'emprise projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

De plus, l'emprise s'implante également dans une zone soumise à l'obligation légale de débroussailler dans une zone de 50 m autour de l'assiette du projet, au titre de l'article L.131-11 du code forestier.

◆ **Risque mouvement de terrain (érosion dunaire et recul du trait de côte)**

Sur la commune de La Teste-de-Buch, le mouvement de terrain prend la forme de l'érosion dunaire et du recul de trait de côte. Il y est recensé un arrêté de catastrophe naturelle lié au mouvement de terrain en 1999.

Le recul du trait de côte se traduit par un déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental, selon un taux de recul moyen compris par cellule sédimentaire entre 1,3 et 4,8 m/an.

Le recul du trait de côte s'accompagne d'un phénomène d'érosion dunaire. Ce dernier constitue la forme d'érosion caractéristique d'un cordon dunaire. Elle se forme par l'attaque du pied de dune par le jet de rive, langue d'eau projetée sur l'estran, provoquée par le déferlement des vagues sur le rivage.

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.**

◆ **Aléa retrait-gonflement des argiles**

L'emprise projet ne se trouve pas dans une zone où l'aléa retrait-gonflement des argiles est existant

◆ **Risque sismique**

La commune de La Teste-De-Buch est classée dans une zone de sismicité de niveau 1, correspondant à un risque très faible. Il n'en découle aucune obligation réglementaire.

◆ **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 modérées, mais les facteurs géologiques particuliers en place peuvent faciliter son transfert vers les bâtiments.

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...).

2. Caractérisation du milieu naturel

Cette partie synthétise l'étude de délimitation de zones humides (critère sol) réalisée par le bureau d'études CERAG mars 2024, ainsi que le pré diagnostic écologique réalisé par le bureau d'études en écologie SCP Environnement en mars 2024 (joint en annexe).

***NB :** Les prospections écologiques et pédologiques n'ont pas pu être étendu à la nouvelle emprise (GZ n°225 et 227) compte tenu des travaux de démolition en cours. Les parcelles artificialisées offrent peu de possibilités d'accueil pour les espèces faunistiques ou floristiques à enjeu.*

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

La DREAL Nouvelle Aquitaine assure le suivi des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage comprenant les divers zonages suivants : les réserves et parcs naturels, les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 ou 2), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les espaces naturels sensibles (ENS), les zones Natura 2000 (SIC et ZPS), l'arrêté de protection de biotope, les zones d'application de la convention RAMSAR, les sites inscrits ou sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930, etc.

L'emprise projet se situe en dehors de tout zonage d'inventaire et de protection réglementaire. Cependant, des zones de protection et d'inventaire sont présentes dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet :

Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet

Type de zone	Code	Libellé	Distance par rapport au projet
Natura 2000 Directive Habitats	FR7200702	Forêts dunaires de La Teste-de-Buch	750 m au Sud
	FR7200679	Bassin d'Arcachon et Cap Ferret	3,6 km au Nord-Est
Natura 2000 Directive Oiseaux	FR7212018	Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin	3,6 km au Nord-Est
ZNIEFF de type 1	720014148	Lette de la Craste de Nézer	1,1 km au Sud-Ouest
	720000926	Prés salés de la côte sud du bassin d'Arcachon	3,6 km au Nord-Est
ZNIEFF de type 2	720001998	Forêt usagère de la Teste-de-Buch	1,2 km au Sud-Ouest
	720001949	Bassin d'Arcachon	3,6 km au Nord-Est
ZICO	Zone AN01	Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin	2,8 km au Nord-Est
Parc Naturel Marin	FR9100006	Bassin d'Arcachon	2,8 km au Nord-Est

Il convient de préciser qu'il n'existe pas de lien écologique entre le projet et les périmètres de protection environnementales.



Figure 16 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du projet

(Source : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

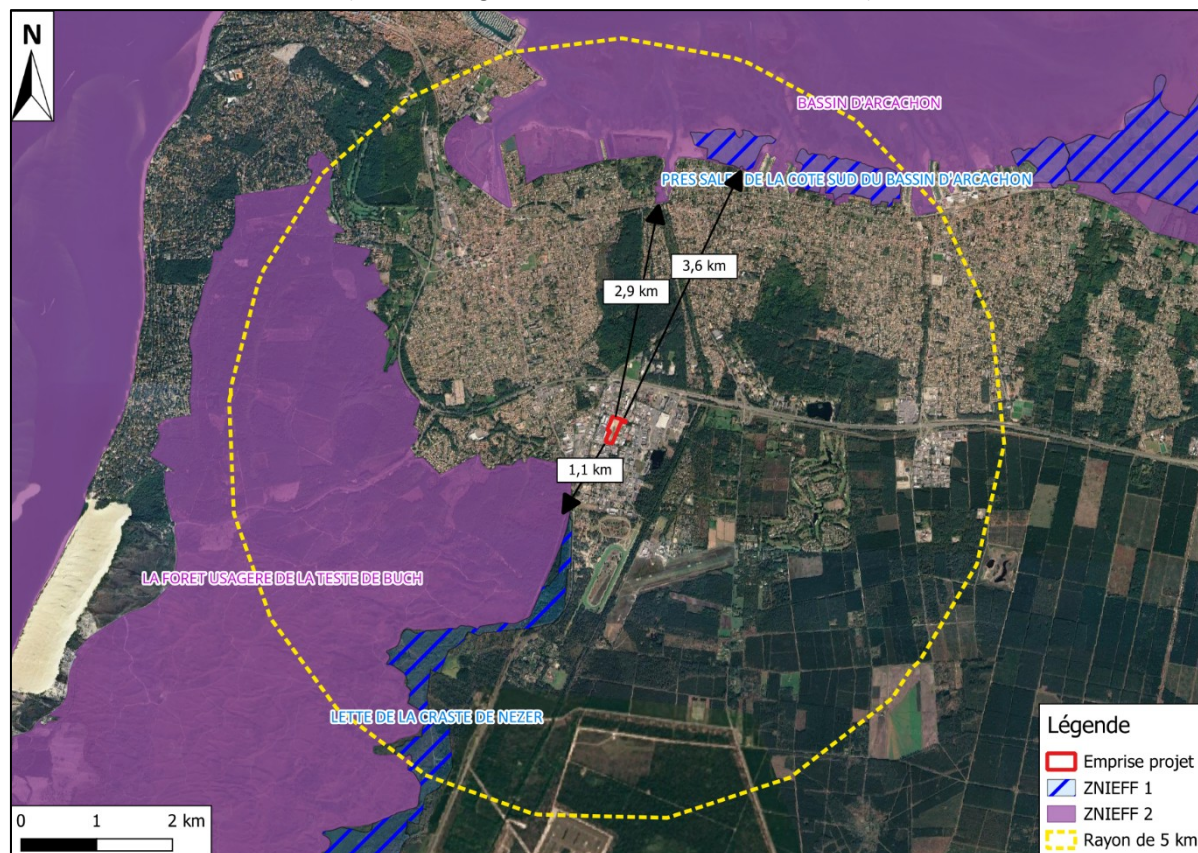


Figure 17 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du projet

(Sources : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

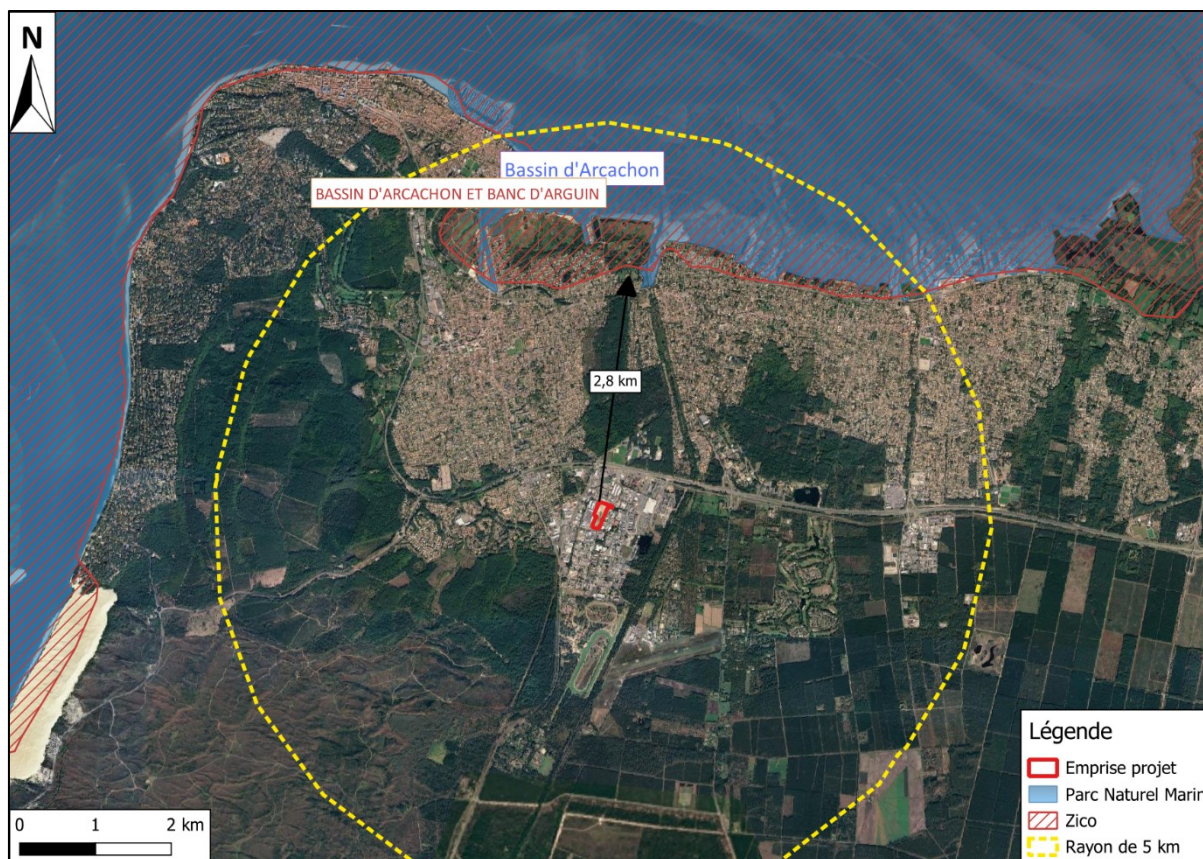


Figure 18 : Localisation des parcs naturels marins et ZICO à proximité du projet
(Source : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

b) Habitats naturels et semi-naturels

Les inventaires de terrain ont été menés en février 2024 par le bureau d'études Rivière Environnement.

L'emprise projet, anciennement boisée, a fait l'objet d'une coupe rase avec une mise à nue du sol. **La naturalité globale de l'emprise projet apparaît très faible. A ce jour, le site est entièrement anthropisé.** Le réseau hydrologique local est absent du site et ses abords directs.

Les résultats de l'inventaire sont présentés dans la figure suivante :

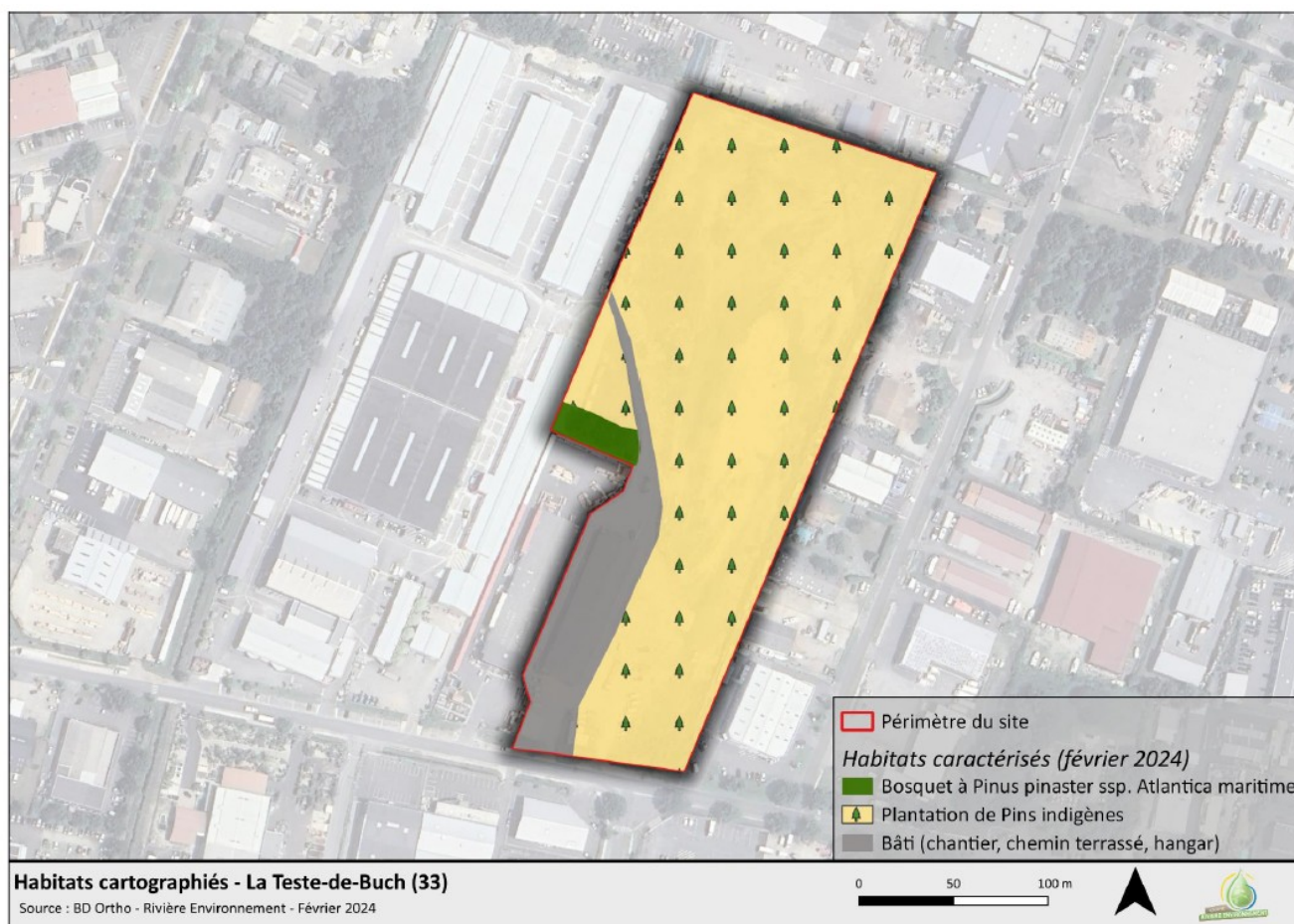


Figure 19 : Cartographie des habitats identifiés
(Source : Diagnostic écologique préalable – Rivière environnement)

NB : Pour rappel, les parcelles GZ n°225 et 227 n'ont pas pu être prospectées.

Au regard du tableau récapitulatif ci-dessous, on retient une emprise projet artificialisée avec peu de diversité d'habitats présents sur le site. Les habitats sont détaillés ci-dessous :

- Des semis de pins maritimes sur sol nus (uniquement cette espèce),
- Un petit bosquet de pins maritimes adultes (uniquement cette espèce),
- Présence de bâti (chantier, chemin terrassé, hangar),
- Des fonctionnalités globalement faibles dans un contexte urbain assez dense,
- Un réseau hydrologique absent.

Habitats		Code EUNIS	Code EUR28	Surface (ha)	Surface occupée sur le site (%)	Zone humide (habitat)	Descriptif	Implication réglementaire
	Semis de Pins sur sol nu	G3.F1	-	3,165	81,5%	NON	Plantations de pins maritimes récentes sur un sol mis à nu	-
	Bosquet à <i>Pinus pinaster</i> ssp. <i>Atlantica</i> maritime	G3.71	-	0,0771	2,1%	NON	Individus d'une ancienne pinède autrefois présente sur le site	-
	Bâti (chantier, chemin terrassé, hangar)	J1.41	-	0,559	15,4%	NON	Zones imperméabilisées	-

Figure 20 : Synthèse et répartition des habitats dans l'emprise du site de projet

(Source : Diagnostic écologique préalable – Rivière environnement)

Le site est enclavé au sein d'un territoire urbain artificialisé, en l'état, toute fonctionnalité du site en tant que corridor en pas japonais est écartée. Cette fonctionnalité était en revanche possible lorsque le site était constitué d'un boisement de pins.

Au vu du contexte du site de projet en dent creuse urbaine et de la distance de celui-ci avec la Zone Spéciale de Conservation « Forêts dunaires de La Teste-de-Buch », l'enjeu Natura 2000 est considéré comme faible à nul pour l'emprise projet. Flore

La compilation des données floristiques renseigne la présence d'une espèce protégée nationalement (Bruyère de Cantabrie) et de 2 espèces protégées régionalement (*Romulée bulbocodium* et Scabieuse pourpre noir) dans un rayon de 2 km autour de l'emprise projet.

Bien que la Bruyère de Cantabrie (*Erica lusitanica* subsp. *cantabrica*) et la Romulée bulbocodium apprécient les milieux sableux (voire limoneux dans le cas de la Romulée), leurs périodes de floraison s'étendent de fin janvier à avril.

Pour ce qui est de l'inventaire lui-même : les espèces végétales ont été inventoriées sur la parcelle le 20 février 2024 (période défavorable à l'expression végétale). Seulement 7 espèces végétales ont été inventoriées. Parmi elles, 4 espèces ont le statut d'espèces exotiques envahissantes. Elles ont été retrouvées en pourtour de l'emprise projet, le long des grillages.

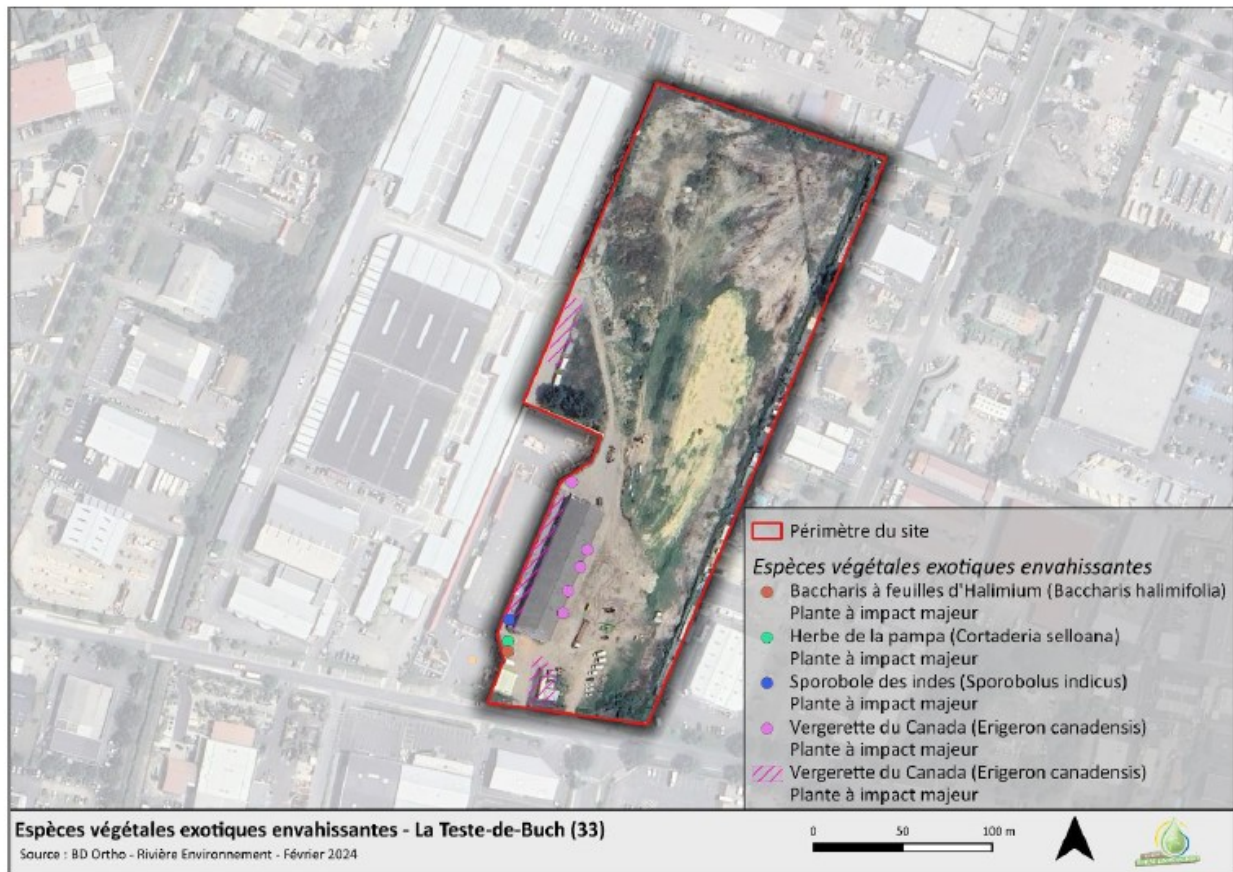


Figure 21 : Cartographie des espèces végétales exotiques envahissantes présentes au droit de l'emprise projet
 (Source : Diagnostic écologique préalable – Rivière environnement)

Parmi les espèces inventoriées, le Chiendent rampant a été observé, en cohérence avec la présence de sable sur le site et sa tolérance à ce substrat.

Le cortège floristique en présence se caractérise en l'état par :

- Une végétation sur substrat sableux ;
- Une végétation rudérale ubiquiste.

Comme évoqué précédemment, le développement végétal a été et est encore impacté par les travaux récents menés sur le site (sol sableux à nu travaillé récemment après coupe forestière). Des travaux semblent toujours en cours sur site.

Selon la gestion développée, la végétation (des sols sableux) peut toutefois progressivement se réimplanter.

Les chantiers apportent suffisamment de piétinement pour limiter le développement de la végétation.

Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été identifiée sur le site d'étude en février 2024 (période défavorable à l'expression de la végétation). De plus, au vu de sa dégradation et de son artificialisation, l'emprise projet semble présenter un faible enjeu floristique.

c) Faune

Les arbres gîtes (habitats d'espèces patrimoniales forestières) ont été recherchés mais **aucun n'a été identifié sur l'emprise projet**. Le périmètre d'étude ne présente donc pas d'enjeu de reproduction pour les oiseaux cavernicoles (mésanges, pics...), les chiroptères et/ou les coléoptères patrimoniaux (Grand capricorne et Lucane Cerf-Volant).

L'absence de naturalité de la parcelle empêche la diversité avifaunistique. Quelques espèces peuvent se reproduire au sol sur sable nu. La plupart sont inféodées au littoral, mais le Petit Gravelot, par exemple, peut s'en éloigner. Le site pourrait présenter un intérêt pour eux au printemps 2024 (avant revégétalisation du site), à condition d'une certaine quiétude sur site. Pour éviter tout impact potentiel, il faudra éviter tout travaux d'avril à juin inclus.

Le site ne semble pas présenter d'enjeu en tant que zone de reproduction pour les amphibiens, en l'absence de milieux aquatiques temporaires ou permanents. Aucun lépidoptère ou odonate n'a été observé. Bien que la période d'inventaire soit défavorable pour ces groupes, la très faible diversité floristique et la quasi-absence de végétation sont des paramètres pénalisants pour ces groupes.

Le sol à nu peut être favorable aux reptiles en thermorégulation, mais les environs urbains sont peu favorables à ce groupe. L'enjeu est également jugé faible a priori.

Le pré-diagnostic de terrain tend à démontrer une faible fonctionnalité du terrain pour les espèces. Les habitats sont très dégradés, le recouvrement végétal est très faible. Le reliquat de milieu boisé couvre en l'état une très faible surface.

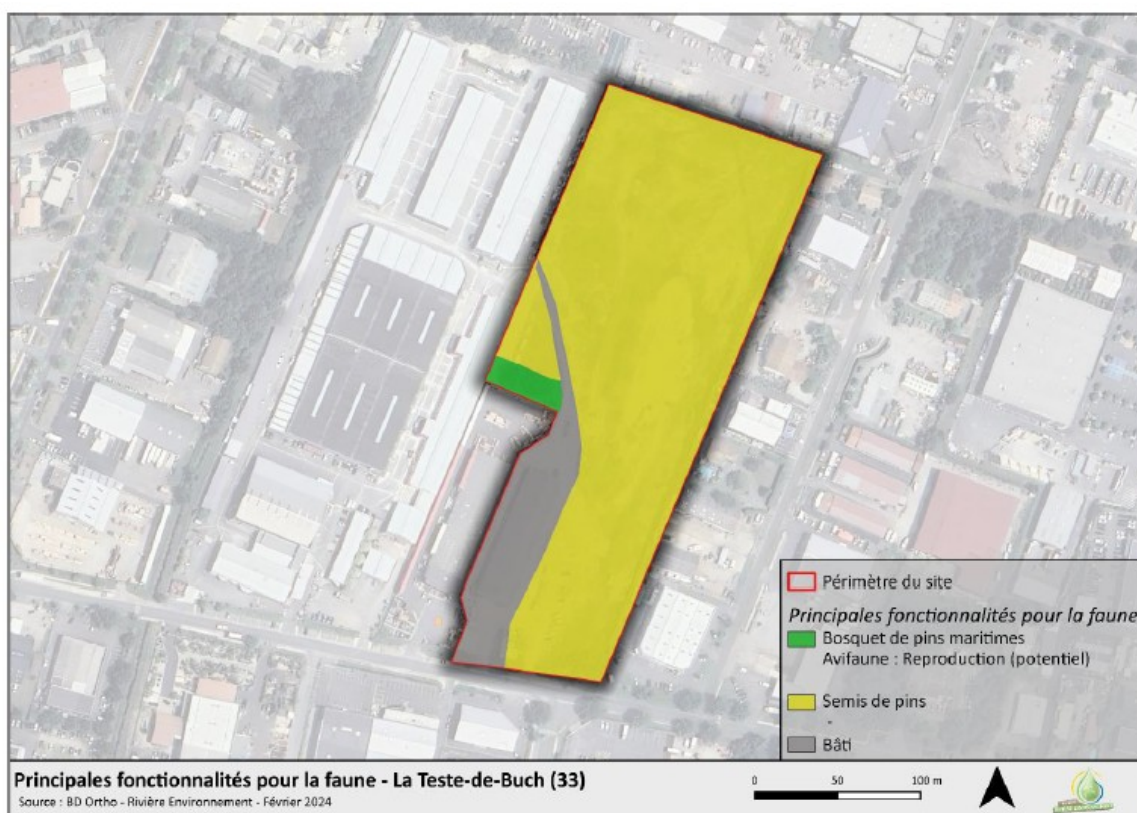


Figure 22 : Fonctionnalité des habitats pour la faune de l'emprise projet
(Source : Diagnostic écologique préalable – Rivière environnement)

d) Zones humides

♦ Cartographies existantes des zones humides

• Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides

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, **l'emprise projet n'est pas couverte par une zone humide**. Des zones humides se trouvent à environ 500 m au Nord et à l'Est du projet.



Figure 23 : Zones humides selon le RPDZH
(Source : reseau-zones-humides.org ; Réalisation CERAG)

• SDAGE / SAGE

L'emprise projet se situe en dehors des zones humides répertoriées par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Etangs littoraux Born et Buch.

♦ Milieux potentiellement humides

Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une « *Cartographie nationale des enveloppes des milieux potentiellement humides* » de la France métropolitaine en 2014. Une nouvelle version a été publiée en février 2023, proposant une *pré-localisation nationale des milieux humides et des zones humides*, avec une résolution de 5 m.

A noter que cette cartographie permet une pré-localisation et ne se substitue pas aux inventaires locaux, elle apporte une connaissance complémentaire.

L'emprise projet se situe dans une zone potentiellement humide avec une probabilité comprise entre 50 et 65%.

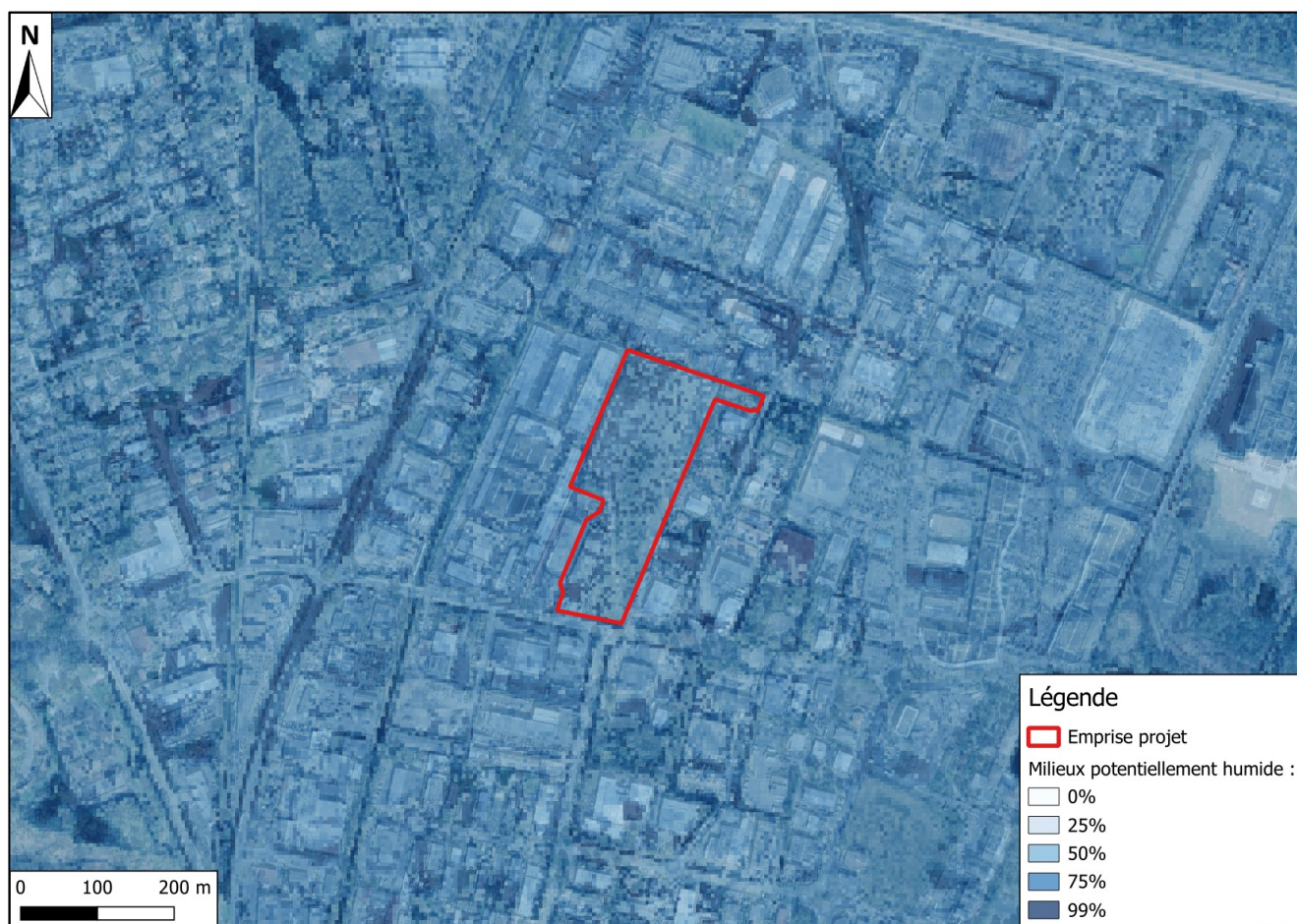


Figure 24 : Carte des milieux potentiellement humides
(Sources : Photographies aériennes - DREAL Nouvelle-Aquitaine ; Réalisation : CERAG)

◆ Expertise in situ

Conformément l'arrêté du 24 juin 2008 modifié¹, l'identification des zones humides est réalisée à partir d'une double expertise floristique et pédologique. Une zone est donc considérée comme « humide » si elle répond à au moins un des deux critères « sol » ou « végétation ».

Les investigations pour le critère végétation ont été réalisées par le bureau d'études Rivière environnement en février 2024.

Les investigations pour le critère sol ont été réalisées par le bureau d'étude CERAG le 18 mars 2024.

• Critère végétation

Au regard des critères étudiés sur la parcelle et des conditions d'observation parfois peu favorables pour définir la typicité de certaines unités et leur correspondance au titre des habitats typiques de zone humide, on retient les points suivants :

- L'étude des habitats ne met aucune unité typique et caractéristiques des habitats de zone humide dans l'emprise du projet ;
- L'étude floristique ne met aucune surface de zone humide en lumière au sein des limites d'étude.

En l'état des données actuelles, l'étude floristique indicatrice de zones humides et la nature des habitats présents excluent donc le caractère humide de tout ou partie du site de projet.

• Critère sol

La campagne de sondages s'est déroulée le 18 mars 2024 et a consisté en l'exécution de 7 sondages à la tarière manuelle.

Le terrain présente une topographie relativement plane oscillant entre +10,00 mNGF et +11,00 mNGF.

Des fossés partiellement engorgés en eau sont visibles en bordures Est et Nord-Ouest du site. Ils rejoignent le fossé en eau présent en bordure Nord de l'emprise, avant de se jeter dans la Craste de Nézer plus à l'Ouest.

¹ Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.



Figure 25 : Plan de localisation des sondages pédologiques
(Source : Etude de délimitation zone humide - CERAG)

La réalisation de coupes pédologiques permet d'identifier la typologie du sol en place à partir de l'analyse des différents horizons. Le *Référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols* (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008) est la base bibliographique utilisée pour cette identification. C'est un référentiel scientifique qui nomme les sols par typologie en tenant compte de la morphologie des solums, des propriétés de comportement et de fonctionnement et des processus pédogénétiques.

La campagne de sondages réalisée a permis d'observer des sols homogènes à l'échelle de l'emprise projet, constitués de sables beiges à marrons voir plus noirâtres en profondeur comportant une proportion plus ou moins importante de remblais, menant parfois à un refus de tarière à des profondeurs comprises entre 0,20 et 0,90 m/TA.

Lors de la réalisation des sondages, aucune trace d'hydromorphie ni de venue d'eau n'a été observée.

Au regard de l'étude in situ réalisée, ces sols semblent correspondre à la typologie des anthroposols, et plus particulièrement des anthroposols artificiels (souvent compactés, résultant entièrement d'apports par l'homme de matériaux variés).

D'après le référentiel pédologique, un sol peut être qualifié d'anthroposol dès lors que sont observés des solums très fortement transformés par les activités humaines (apports répétés de matériaux allochtones, aménagement en terrasses) ou accumulation de matériaux artificiels sur au moins les 50 premiers centimètres ou matériaux terreux déplacés.

Les anthroposols sont également sujet à des tassements importants par des engins mécaniques lourds, les horizons en sont perturbés, amincis et tassés. Ce tassement provoque en plus d'une difficulté de sonder (compacité forte), une imperméabilisation de certaines couches du sol. Les horizons devenus imperméables offrent alors un plancher où l'eau peut stagner. Des traces d'hydromorphie peuvent alors apparaître.

Dans le cas présent, selon les dires du client, il semblerait que des apports de sols sableux comportant des remblais aient été réalisés sur site dans le but de niveler et aplanir le terrain avant reboisement de celui-ci, parfois jusqu'à une profondeur de 1,20 m/TA. En effet, le terrain présentait autrefois une pente dirigée vers le Nord d'après le plan topographique fourni.

Les coupes schématisques et photographies ci-après illustrent les sols rencontrés au droit de ces sondages :

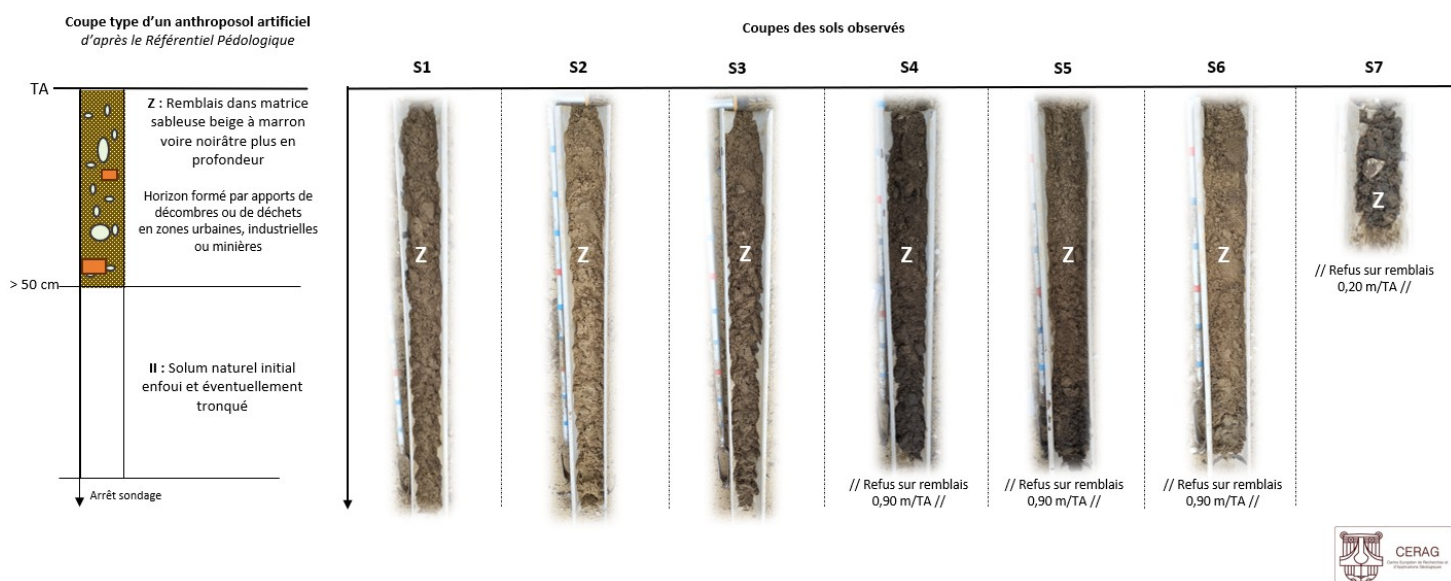


Figure 26 : Coupes des anthroposols observés sur le terrain

(Source : Etude de délimitation de zone humide - CERAG)





Figure 27 : Résultat de l'expertise pédologique
(Source : Etude de délimitation zone humide - CERAG)

• Synthèse

Les résultats des expertises pédologiques et floristiques menées conjointement démontrent l'absence de zones humides au sein de l'emprise du projet.

Compte tenu de la présence de surfaces bâties imperméabilisées sur les nouvelles parcelles GZ n° 225 et 227, ainsi que des travaux de démolition réalisés, les résultats des inventaires peuvent être extrapolés à l'ensemble du périmètre foncier.

3. Caractérisation du milieu humain

a) Risques technologiques

◆ Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses

D'après les informations issues du site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du site du projet.

Cependant, une canalisation de transport de matières dangereuses est présente à 100 m à l'Est de l'emprise projet. Cette canalisation transporte du gaz naturel, la société qui exploite cette canalisation est Transport et Infrastructure Gaz France.

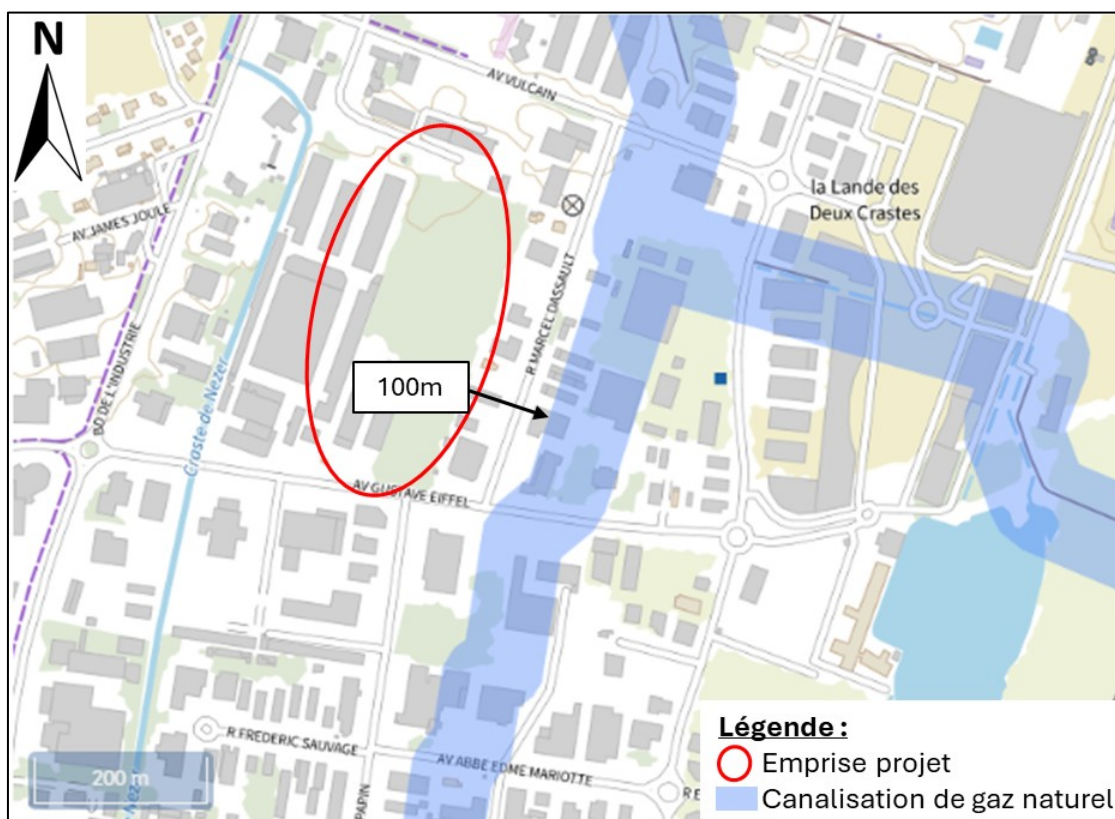


Figure 28 : Canalisation de gaz naturel à proximité de l'emprise projet

(Source : géorisques.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

◆ Pollution des sols

• Secteur d'information sur les sols (SIS)

Selon le site Géorisques, un Secteur d'information sur les sols (SIS) est identifié à 150 m au Nord de l'emprise projet.

N° Identifiant SIS	Nom du site	Description	Distance du projet
SSP000405801	IUOM de la Teste	Traitement de déchets urbains	220 m au Nord,

Les contraintes réglementaires d'un SIS étant limitées aux parcelles concernées, le projet n'est soumis à aucune contrainte.

- **Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)**

Selon le site Géorisques, 9 sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL, ex-BASOL) sont présents dans la commune La Teste-de-Buch. Un seul site est présent dans un rayon de 1 km, il s'agit du SIS IUOM de la Teste précédemment décrit, ayant fait l'objet d'une cessation d'activité en 2001, et de travaux de dépollution jusqu'en 2005.

Au regard de la localisation dudit site et des travaux réalisés, **le risque de contamination de l'emprise projet est considéré comme nul.**

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

Selon le site Géorisques, 130 anciens sites industriels et activités de services (CASIAS, ex-BASIAS) sont présents dans la commune de La Teste-de-Buch. 3 sites sont présents dans un rayon de 500 m autour de l'emprise projet :

N° CASIAS	Nom du site	Description	Etat	Distance du projet
AQI3304333	BAYLE ET DUBA	Fabrication d'autres produits chimiques	En arrêt	160 m à l'Ouest
AQI3301803	DISTRICT D'ARCACHON	Usine d'incinération et atelier de combustion de déchets	Indéterminé	220 m au Nord
AQI3305646	DUFAURE	Ancienne scierie	En arrêt	310 m à l'Ouest

Au regard de la localisation desdits sites, et de leurs caractéristiques, **le risque d'une contamination de l'emprise projet par ces activités est considéré comme nul.**



Figure 29 : Localisation des sites pollués et anciennes activités industrielles à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

◆ Installations industrielles

• **Emissions polluantes**

Le Registre des Emissions Polluantes (IREP) recense 6 établissements comme à l'origine d'émissions polluantes sur la commune de La Teste-de-Buch. 2 sites sont présents dans un rayon de 500 m :

N° IREP	Nom du site	Activité principale	Milieu récepteur	Quantité de déchets produits ou traités	Distance du projet
0005201357	LIXOL LABORATOIRE FRANCAIS DU SUD-OUEST	Fabrication de matières plastiques de base	Emission dans l'air	34,1 tonnes en 2023 (déchets dangereux)	190 m à l'Ouest
0005207666	NANNI INDUSTRIES SAS	Fabrication de moteurs et turbines, à l'exception des moteurs d'avions	Emission dans l'eau et l'air	NC	250 m au Sud

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

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

Selon le site Géorisques, il existe 13 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune de La Teste-de-Buch. 2 ICPE sont présentes dans un rayon de 500 m :

Nom du site	Régime	Etat d'activité	Activité	Statut SEVESO	Distance du projet
LIXOL	Enregistrement	En exploitation avec titre	Industrie chimique	Non Seveso	190 m à l'Ouest
NANNI INDUSTRIES SAS	Autorisation	En exploitation avec titre	Fabrication de machines et équipements	Non Seveso	250 m au Sud

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



Figure 30 : Localisation des installations industrielles à proximité du projet
(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

◆ 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) de Cazaux, approuvé le 14 octobre 2016. L'emprise projet ne fait pas partie du zonage du PPRT

b) Contexte sonore

La commune de La Teste-de-Buch est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Gironde.

Des voiries classées sont présentes au sein de la commune mais l'emprise projet n'est pas concernée par le bruit émis par ces infrastructures.

c) Infrastructures de transport

L'emprise du projet est située au Sud du centre-ville de La Teste-de-Buch. Elle est accessible via l'avenue Gustave Eiffel. Cette avenue permet de rejoindre via un giratoire à l'Ouest le boulevard de l'Industrie puis via un second giratoire la N250.

◆ Réseau viaire

Le projet s'inscrit dans un secteur stratégique en termes de mobilité. Il se situe à proximité immédiate d'axes routiers structurants, tels que la N250 et la D112.

La N250 permet de traverser la commune d'Ouest en Est et est connectée à l'autoroute A660 qui plus tard relie elle-même l'A63 permettant de rejoindre Bordeaux.

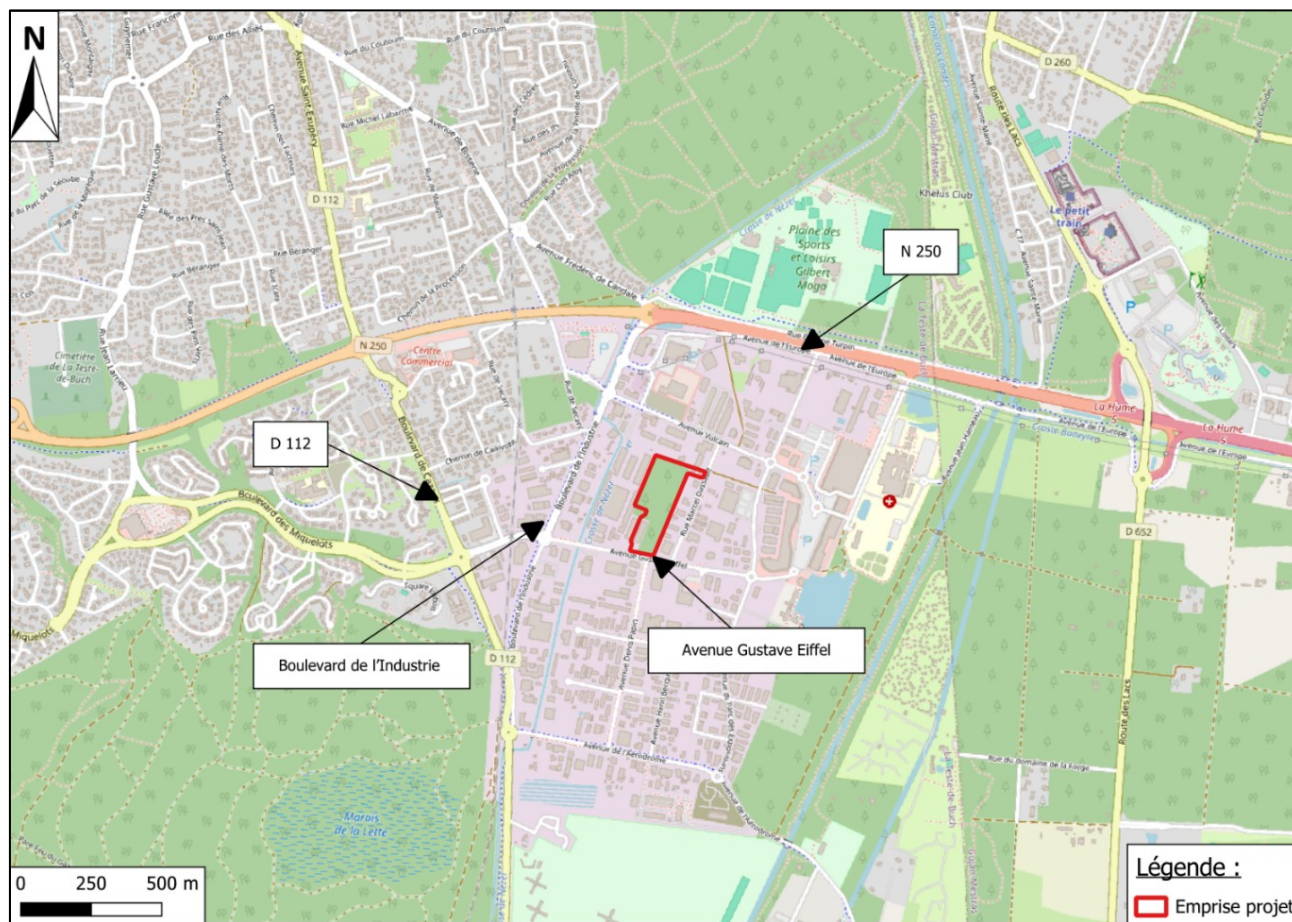


Figure 31 : Localisation du projet par rapport au réseau viaire

(Source : SCAN 25©IGN ; Réalisation : CERAG)

L'analyse des données établies par Google Trafic permet d'établir de façon générale le trafic routier sur les voiries autour de l'emprise projet. Ainsi, la semaine, l'ensemble des axes routiers desservant la zone d'activités du Pays de Buch bénéficient d'une circulation fluide. On ne distingue aucune différence de trafic en heure de point du matin ou du soir sur l'avenue Gustave Eiffel, l'avenue de l'Aérodrome, le boulevard de l'Industrie ou encore le boulevard de Cazaux. La situation demeure identique en weekend où aucun ralentissement significatif n'est observé.

◆ Réseaux de mobilité douce

Situé à proximité d'une zone commerciale, le projet bénéficie d'un réseau de bus complet. La station Océanides Centre Commercial située à 700 m au Nord est desservie par les lignes 1, 4, 5, 8 et 100 Express. La station Pôle Santé située à 700 m au Nord-Est est desservie par les lignes 1, 2, 4 et 6.

Elles permettent de rejoindre :

- Le Pyla,
- Le centre-ville de La Teste-de-Buch,
- Les communes d'Arcachon, de Gujan-Mestras et de Le Teich.

Une aire de covoiturage se situe sur la commune au niveau de la rue Gilbert MOGA. Elle dispose de 20 places de parking ainsi que de 6 arceaux permettant le stationnement de vélos. Cette aire de covoiturage est desservie par la navette H tout au long de l'année et par la ligne 6 en été.

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 centres-bourgs en toute sécurité. La commune 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. Au niveau du projet, le cœur de la zone d'activités ne dispose pas de pistes cyclables. Néanmoins, les grands axes routiers bénéficient de voies vertes sécurisées permettant de rejoindre les entrées du parc, comme le boulevard de l'Industrie et de l'avenue Gustave Eiffel.

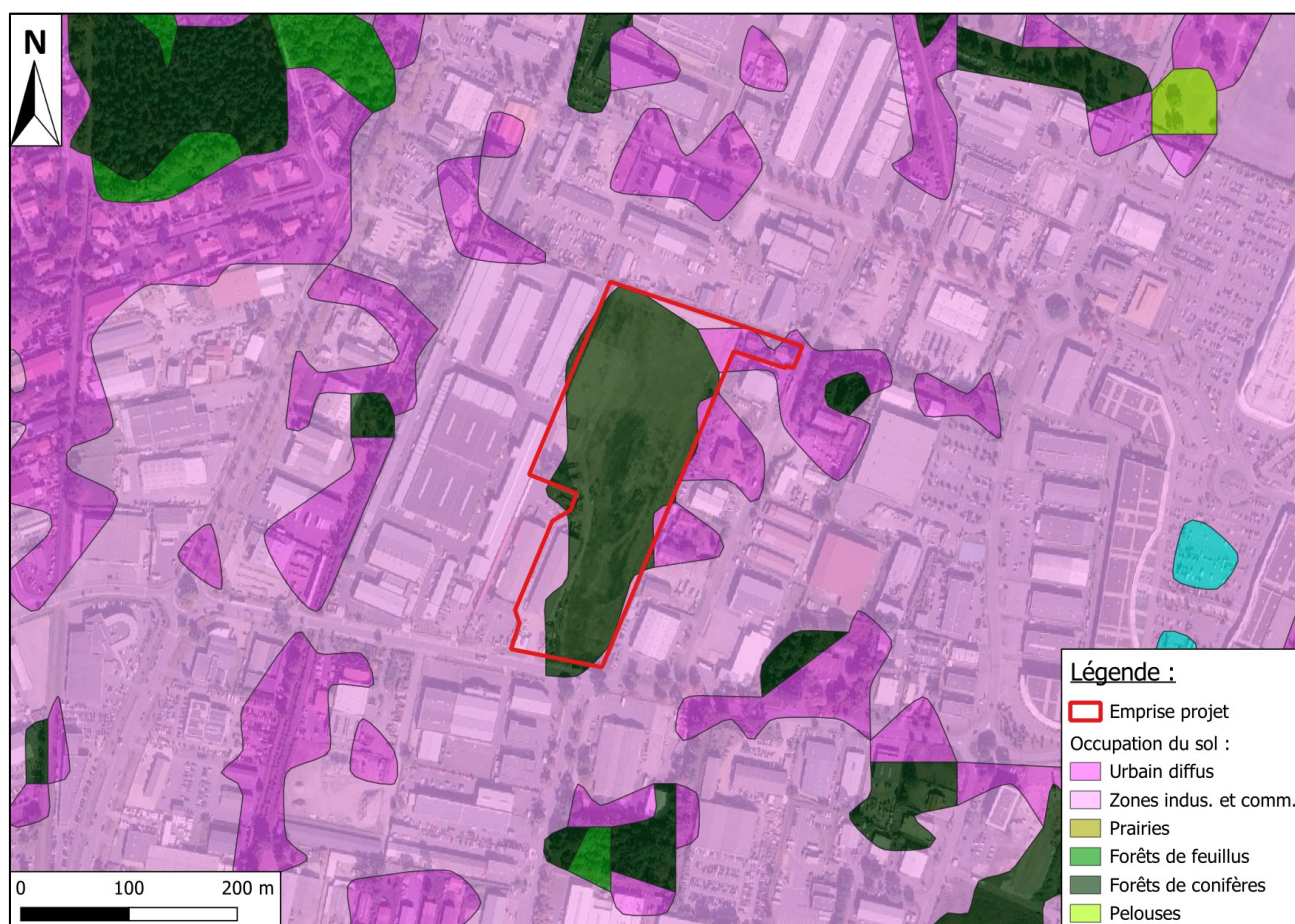
4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial

a) Paysage

◆ Occupation du sol

Le Centre d'Expertise Scientifique « CES Occupation des sols » (OSO) a comme objectif la définition et de 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 de 10 m.

Selon cette classification de 2021, la majeure partie de l'emprise projet est occupée par des conifères (pins aujourd'hui coupés). Les bordures de l'emprise sont occupées par une zone industrielle et une zone urbaine diffuse.



◆ Relations visuelles

L'emprise du projet est visible principalement depuis l'avenue Gustave Eiffel et présente des covisibilités directes avec les zones industrielles et commerciales environnantes. Son exposition visuelle reste toutefois limitée à un environnement d'activités économiques. La conservation des quelques arbres existants, les plantations projetées et la mise en place d'une haie paysagère légère en périphérie contribueront à filtrer les vues et à réduire l'impact visuel du projet.



Figure 33 : Photographies du site et de ses abords
(Source : CERAG 03/2024)

b) Patrimoine

◆ 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.

L’emprise projet se situe à proximité de sites inscrits et classé :

Type de zone	Code	Nom et référence	Distance par rapport au projet
Site classé	SCL0000575	Dune du Pyla et de la forêt usagère	600 m au Sud-Ouest
Site inscrit	SIN0000446	Forêt usagère de la Teste	600 m au Sud-Ouest

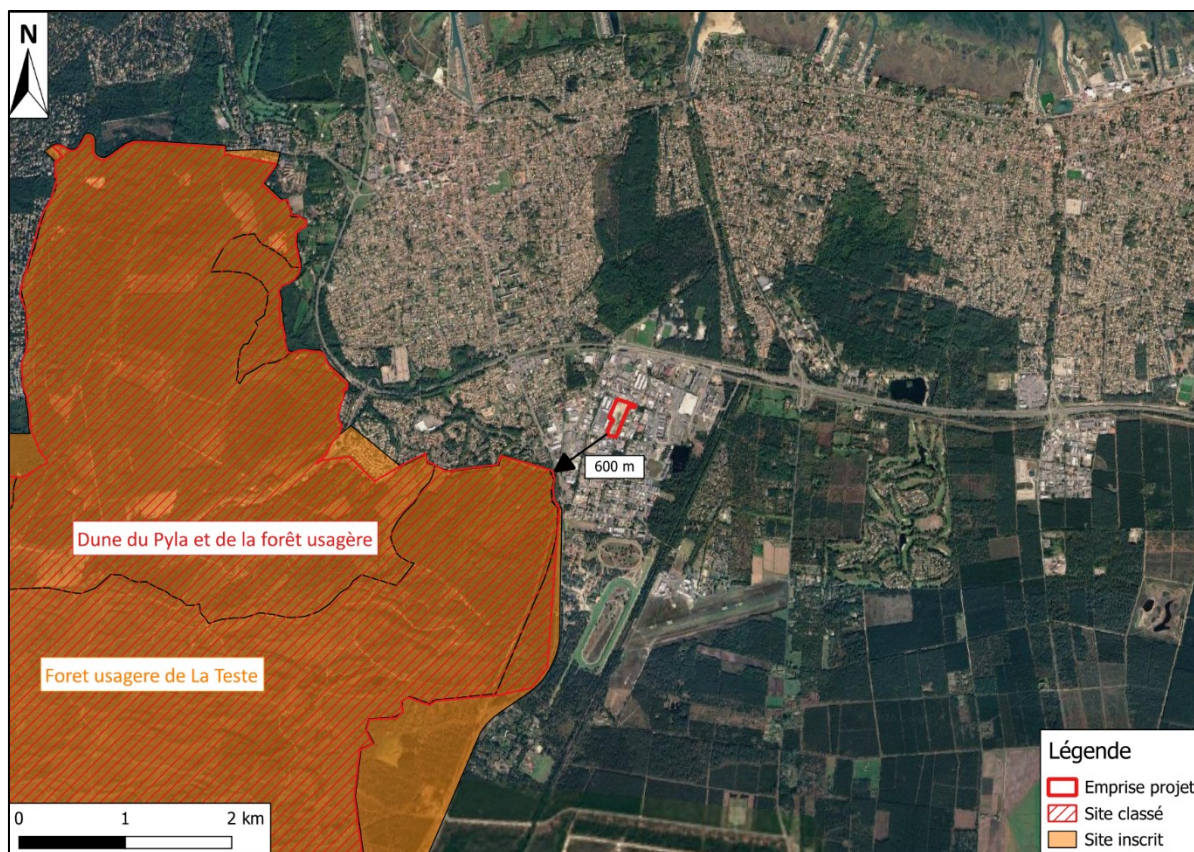


Figure 34 : Localisation des sites inscrits à proximité de l'emprise projet
(Source : Google Satellite ; INPN ; Réalisation : CERAG)

◆ **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.

L'emprise projet se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

◆ **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.

Le projet n'est pas situé dans une zone de présomption de prescription archéologique.

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 est relativement plat, situé à une altimétrie oscillante entre + 10 mNGF et +11 mNGF. Le recours à un nivellement sera donc très limité.

De par la topographie et les caractéristiques du projet, ce dernier entraînera 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.

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 projet de construction entrainera une augmentation des surfaces imperméabilisées. Il y aura ainsi une modification du ruissellement et de l'infiltration des eaux de pluie.

L'emprise au sol des constructions sera de 15 310 m² au total, soit 37,8% du terrain d'assiette. Toutefois, les toitures seront en partie végétalisées sur 4 290 m², soit 28,2% de la surface bâtie.

Le projet prévoit la création de 6 645 m² d'espaces verts de pleine terre, soit 16,5% du terrain d'assiette.

Le reste de la surface imperméabilisée correspondant aux voiries, stationnements et accès aux bâtiments, soit environ 47%. Toutefois plus de 72% des stationnements seront perméables avec des revêtements végétalisés type alvéoles béton remplissage substrat.

Conformément à la demande du SIBA, le fossé existant est conservé en limite de propriété Est sera conservé et partiellement busé.

Mesures associées :

- Evitement : Conservation de 6 645 m² d'espaces verts en pleine terre, soit 16,5 % du terrain d'assiette.
- Compensation : Végétalisation de plus de 72% des stationnements.
- Compensation : Végétalisation de plus de 28% des toitures.
- Compensation : Les eaux pluviales seront collectées par des grilles avaloirs puis stockées dans des chaussées réservoirs pour une infiltration totale à la parcelle, conformément à l'avis favorable du SIBA émis le 16 juin 2026.

◆ Impact sur la ZRE

Selon l'arrêté n°E2005/14, 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 cote de référence de -205 mNGF.

Le projet se situe à une altimétrie comprise entre +10 et +11mNGF. **Le projet n'est donc pas susceptible d'intercepter la zone de répartition des eaux.**

2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

La partie Sud-Ouest de l'emprise projet est déjà urbanisée, le sol y est ensablé et initialement planté de jeunes pins maritimes. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le site.

Les travaux de défrichement ont déjà été réalisés.

Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été identifiée sur l'emprise projet, ni aucune zone humide (critère sol et végétation).

La faune pourra être dérangée durant la phase travaux, c'est pourquoi des mesures spéciales seront mises en place :

Mesures associées :

- Réduction : Conservation de 6 645 m² d'espaces verts en pleine terre, soit 16,5 % du terrain d'assiette, et création de 4 290 m² de toitures végétalisées, soit 28,2% de la surface bâtie.
- Réduction : Conservation et densification des unités boisées au Sud-Ouest du terrain.
- Réduction : Conservation d'étagement de la végétation en préservant / impulsant / enrichissant des cortèges locaux et adaptés au site.
- Réduction : Concentration des opérations de travaux générant des impacts (visuels, sonores, vibratoires, poussières) sur la période la plus courte possible, en dehors des périodes biologiques majeures (en dehors de début mars à fin juillet).
- Réduction : Précaution stricte lors du chantier afin de ne pas laisser de pièges à petite faune (tuyau verticaux et horizontaux / trappe grillagée / bassin en eau sans possibilité de remonter, trous...).
- Réduction : Chantier diurne uniquement.
- Réduction : Limitation de l'éclairage nocturne (phase exploitation), en respectant des zones d'obscurité (trame noire), en évitant les sources lumineuses blanches et en favorisant un flux quantifié aux besoins réels uniquement (angle d'éclairage, durée et intensité de l'éclairage) : éclairage « Full cut-off ».
- Réduction : Application des mesures de précaution en phase chantier sur les EVEC (nettoyage engins / bottes, itinéraires balisés, etc.).
- Réduction : Absence d'utilisation de produits phytosanitaires, l'entretien de la végétation s'effectuera uniquement naturellement par coupe.

3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

a) Impacts sur le contexte socio-économique

◆ Dynamique du chantier

Un chantier de cette ampleur 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.

◆ Création d'établissements dédiés saisonniers

La création d'une résidence pour saisonniers permettra un cadre de vie agréable pour ceux-ci et rendra la ville attractive pour ces derniers.

La mixité fonctionnelle (bureaux, résidence, artisanat, commerce) avec une offre diversifiée de cellules, à l'échelle d'un îlot urbain permettra de dynamiser d'activité économique, l'attractivité et la convivialité du site, moteur d'implantation pour les entreprises.

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

◆ Exposition aux bruits

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).

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les personnes travaillant dans la zone industrielle et les entreprises à proximité immédiate. Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des bâtiments sera diminué de façon significative. Cet impact sera temporaire. L'impact du bruit sur les bâtiments alentours 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.

◆ Traitement des eaux usées

L'opération sera équipée d'un réseau d'assainissement eaux usées séparatif et gravitaire qui cheminera sous la voirie. Les bâtiments seront raccordés par un regard de branchement. Le projet sera raccordé au réseau existant au niveau de l'Avenue de Gustave Eiffel et de la Rue Marcel Dassault.

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 2024 à 82 % de ses capacités volumétriques et possède un rendement épuratoire supérieur à 88% 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.

Les voiries intérieures sont calibrées pour permettre la circulation des engins de collecte des déchets.

Sous toute réserve des préconisations émises par les services concernés, le projet propose compte tenu de ses dimensions, une collecte possible à l'arrière des bâtiments d'activités, la mise en place de bacs semi-enterrés pour les résidences et les bureaux, avec aire de manutention, ainsi que 2 aires de présentation des bacs aux droits des accès en bordure de voiries pour la collecte.

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 et de tout site faisant l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques.

Le projet n'aura aucun impact sur le patrimoine.

Par ailleurs, 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.

b) Impacts sur le paysage

L'emprise projet est perceptible depuis l'avenue Gustave Eiffel au Sud, il se trouve dans une zone industrialisée. La clôture légère et paysagère (haie mixte) qui entourera le site, ainsi que les arbres plantés et conservés permettront de limiter l'impact visuel.

La quasi-totalité du terrain sera planté en limite de propriété d'essences pérennes de manière à isoler le site du reste de la zone.

Une attention particulière est portée en bordure l'avenue Gustave Eiffel en raison de son entrée au site. La perception du site depuis l'avenue sera fortement végétale, le projet ne sera pas clôturé sur cette limite.

Les clôtures existantes seront conservées ou remise en état. Dans ce cas, il sera prévu une clôture de type grillagées semi-rigides ton gris anthracite et de 1.80 m de hauteur maximum avec soubassement béton, en harmonie avec le traitement existant sur la zone commerciale.

Mesures associées :

- Réduction : Le projet prévoit un total de 119 arbres dont, 3 arbres existants, et 6 arbres en remplacement des arbres abattus, majoritairement positionnés au droit des stationnements de façon à les ombrager.
- Réduction : Hauteur des bâtiments ne dépassera pas la limite de hauteur constructible ; le faitage sera positionné à une hauteur maximale de 11,19m
- Réduction : Conservation de 6 645 m² d'espaces verts en pleine terre, soit 16,5 % du terrain d'assiette, et création de 4 290 m² de toitures végétalisées, soit 28,2% de la surface bâtie.
- Réduction : Conservation et densification des unités boisées au Sud-Ouest du terrain.
- Réduction : Conservation d'étagement de la végétation en préservant / impulsant / enrichissant des cortèges locaux et adaptés au site.
- Réduction : Clôture légère paysagère (haie mixte) qui entourera le site au Nord, à l'Ouest et à l'Est.
- Réduction : Limitation de l'éclairage nocturne (phase exploitation), en respectant des zones d'obscurité (trame noire), en évitant les sources lumineuses blanches et en favorisant un flux quantifié aux besoins réels uniquement (angle d'éclairage, durée et intensité de l'éclairage) : éclairage « Full cut-off ».
- Réduction : Application des mesures de précaution en phase chantier sur les EVEC (nettoyage engins / bottes, itinéraires balisés, etc.).
- Réduction : Palette végétale excluant les espèces invasives et allergènes n'ont pas été retenues.

5. Intégration du risque incendie

La commune de La Teste-de-Buch n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). De plus, le projet ne confronte aucun espace boisé nécessitant la mise en œuvre des recommandations du Porter à Connaissance du 21/10/2025.

Néanmoins, au titre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), le projet respectera les préconisations et le règlement interdépartemental de protection des forêts contre les incendies.

Le débroussaillage inclut la réalisation et l'entretien des opérations suivantes :

- Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages, des arbres à une distance minimale de 3 mètres de tout point des constructions et de leurs toitures et installations.
- L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol dans la limite d'un tiers de la hauteur maximale.
- La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
- La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des voies d'accès aux constructions, et installations de toute nature sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.
- L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage.

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente. Les travaux sont à la charge de l'ASL.

Le projet répond aux exigences des obligations légales de débroussaillage.

Mesures associées :

- Réduction : Le site sera accessible via l'Avenue Gustave Eiffel et la voirie interne sera suffisamment dimensionnée pour accueillir les engins de défense incendie. Elle permettra l'accès à l'ensemble des bâtis de l'opération.
- Réduction : La défense incendie de l'opération sera assurée par le poteau incendie existant à l'entrée du site côté avenue Gustave Eiffel au Sud, et par 4 poteaux incendie à créer répartis au sein de l'opération.

