

Consultation des Personnes Publiques Associées, autres personnes publiques consultées et MRAe

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d’ouvrage	Documents modifiés
1- RTE			
13/05/2025	<p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d’urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d’électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.</p> <p>Il s’agit de :</p> <p><b><u>Liaisons aériennes 63 000 Volts :</u></b></p> <p>Ligne aérienne 63kV N0 2 MASQUET-SECARY Ligne aérienne 63kV N0 1 MASQUET-SECARY</p> <p><b><u>Liaisons souterraines 63 000 Volts :</u></b></p> <p>Liaison souterraine 63kV N0 1 SECARY-TESTE (LA) Liaison souterraine 63kV N0 1 CAZAUX (ENEDIS) - SECARY Liaison souterraine 63kV N0 1 ARCACHON (ENEDIS) – SECARY</p> <p><b><u>Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :</u></b></p> <p>Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 ARCACHON-FACTURE-LAMOTHE</p> <p><b><u>Postes de transformation 63 000 Volts :</u></b></p> <p>POSTE 63kV N0 1 CAZAUX POSTE 63kV N0 1 SECARY POSTE 63kV N0 1 TESTE (LA)</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d’énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l’aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d’urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p> <p><b>1. Le report des servitudes d’utilité publique (servitudes I4)</b></p> <p>1.1. <u>Le plan des servitudes</u></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l’Urbanisme, il convient d’insérer en annexe du PLU les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d’autorisation d’occupation du sol.</p>		

Page 1/109

Chaîne d'intégrité du document : 99 89 3B 04 30 B0 BF C8 12 B2 BC 7F 54 FD 58 CF

Publié le : 19/12/2025

Par : DAVET Patrick

Document certifié conforme à l'original

http://publiact.fr/documentPublic84441

Reçu de réception – Ministère de l’Intérieur  
3-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE  
Reçu certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025  
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

**Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.**

#### 1.2. La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4**, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Gascogne  
12 rue Aristide Bergès  
33270 FLOIRAC

**A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.**

#### 2. **Le Règlement**

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UA, UB, UC, UC\*, UD, UD1, UE, UI, Uic, Uhi, Uz, 1AU, 2AU, A, N, NLhi, NP, NR, NRfu, Ns du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### 2.1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services

Dont acte

Les coordonnées Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire seront complétées dans la liste des SUP en annexes du PLU.

SUP

publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

## 2.2. Dispositions particulières

### A. Pour les lignes électriques HTB

#### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

#### **S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral**

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

#### **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Les dispositions générales seront complétées par l'ajout du paragraphe suivant :

#### Dispositions applicables aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles L151-11 du code de l'urbanisme).

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à certaines règles notamment du chapitre « Caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères » de toutes les zones du PLU.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dans le règlement de chacune des zones UA, UB, UC, UC\*, UD, UD1, UE, UI, Uic, Uhi, Uz, 1AU, 2AU, A, N, NLhi, NP, NR, NRfu, Ns du territoire, il sera précisé :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

Règlement

Règlement

**B. Pour les postes de transformation**

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

**3. Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être situés en partie dans un EBC.

**Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.**

Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes.

Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Comme évoqué en début de la présente concernant la matérialisation de la servitude I4, vous pouvez vous appuyer sur les assiettes de la servitude I4 disponibles sous le Géoportail de l'Urbanisme pour matérialiser ces emprises et donc y retrancher les EBC.

Accessible via ce lien : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés les espaces boisés classés.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 ARCACHON-FACTURE-LAMOTHE**
- **Liaison souterraine 63kV N0 1 ARCACHON (ENEDIS) – SECARY**

Il est déjà précisé dans le règlement de chaque zone au chapitre 2.1.2 que :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Cet alinéa s'applique à tous

Règlement

Le zonage des EBC sera vérifié : nous allons procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 ARCACHON-FACTURE-LAMOTHE**
- **Liaison souterraine 63kV N0 1 ARCACHON (ENEDIS) – SECARY**

Zonage et rapport de présentation classement EBC

27/05/2025

P.J. :

- Fiches de contrôle des points d'eau incendie
- Annexe « Les voies engins »
- Annexe « Les voies échelles »
- Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »
- Avis du SOIS au stade du Porter à Connaissance en date du 4 août 2022

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'incendie et de Secours dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste de Buch au titre de l'arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.

J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SOIS en date 4 août 2022).

#### 1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

#### 2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques d'inondation, littoral, feux de forêt, retrait gonflement argile, sismique (très faible) et radon. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé), en application de l'Art. L. 134-6 du Code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme.

J'attire votre attention sur l'intérêt du débroussaillage dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que ce sont dans ces zones que se produise le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement.

Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, mes services recommandent la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m

Les fiches suivantes seront mises en annexes du PLU :

- Fiches de contrôle des points d'eau incendie
- Annexe « Les voies engins »
- Annexe « Les voies échelles »
- Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »

Règlement

et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

**L'actualité récente des feux de forêts en Gironde renforce l'intérêt d'une bonne prise en compte des recommandations faites par mes services.**

### **3. Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI)**

#### **3.1. Réglementation applicable**

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies.

Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SOIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtiminaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : <https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à détendre.

Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.

#### **3.2. État de la défense incendie existante**

Au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous communiquer les résultats de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI), ainsi que la liste des lieux-dits dépourvus de toute défense incendie.

##### **3.2.1. Résultats de contrôle des PEI**

Il s'avère que sur le territoire communal de La Teste de Buch un certain nombre de PEI présentent un débit disponible inférieur à 30 m³/h ou une capacité inférieure à 30 m³.

Conformément au RDDECI de la Gironde, ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie (et. Résultats de contrôle).

Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.

### 3.2.2. Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie

Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI : Nord du lieu-dit Jaumard, Sud du lieu-dit Becassierre.

Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.

Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.

### 3.2.3. Zones à urbaniser relevant du risque particulier

Concernant ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.

## 4. Schéma Communal de DECI (SCDECI) (facultatif)

Afin d'avoir une vision prospective de la défense incendie, la collectivité peut faire le choix, de réaliser un Schéma Communal de DECI. Ce document facultatif d'analyse et de planification de la DECI permettra :

- ✓ de réaliser un état des lieux précis de la DECI existante,
- ✓ d'établir un bilan des écarts au règlement départemental de DECI,
- ✓ de définir des priorités d'équipements,
- ✓ de corréler le plan d'équipements de DECI aux projets de développements urbains.

Pour réaliser ce SCDECI, il est possible de récupérer le positionnement des PEI du territoire sous forme de données SIG (Système d'information Géographique).

A ce sujet, le système d'information géographique, dont le Service Départemental d'incendie et de Secours de la Gironde bénéficie, s'avère être mutualisé au travers d'un partenariat inter-services placé sous l'égide d'un Groupement d'Intérêt Public dénommé Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi), implanté sur Bordeaux.

En conséquence, la collectivité peut se rapprocher de cette entité (05.57.85.40.42) afin d'étudier les modalités pratiques d'une mise à disposition des données souhaitées.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI et pour apporter son aide dans la démarche d'élaboration du SCDECI.

Le dimensionnement des ouvrages est de la compétence de COBAS


Les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques sont à étudier avec les services de la mairie et de la COBAS. Si nécessaire des emplacements réservés peuvent être mis en place dans le cadre de l'application du PLU.

Les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques sont à étudier avec les services de la mairie et de la COBAS. Si nécessaire des emplacements réservés peuvent être mis en place dans le cadre de l'application du PLU.

OAP

OAP



	<p><b>5. Modification du Plan</b></p> <p>Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'incendie et de Secours de la Gironde.</p>		
<b>3- SIBA</b>			
03/07/2025	<p>En réponse, je me permets de vous faire part des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le « rapport de présentation » - « Etat Initial de l'Environnement » a déjà fait l'objet de remarques envoyées par mail en date du 16 juin 2025 par mes soins à l'attention du bureau d'études Métropolis ainsi qu'au service urbanisme de la commune.</li><li>Concernant la liste des « emplacements réservés » :<ul style="list-style-type: none"><li>L'emplacement réservé B1 qui concerne la création d'un bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua peut être supprimé, ce dernier étant réalisé.</li><li>Il conviendrait d'ajouter les parcelles du stade et de la craste d'Arriet (parcelles FX 158, 172 et 173) à côté du collège pour prévoir l'expansion de cette dernière comme indiqué dans le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Un mail a été envoyé le 30 juin dernier aux services communaux ainsi qu'au bureau d'étude prestataire pour localiser la zone concernée.</li></ul></li></ul>	<p>Les éléments transmis (RPQS et cartes) permettent la mise à jour des données.</p> <p>L'ER B1 sera donc supprimé car réalisé.</p> <p>Demande d'ajout ER sur la craste d'Ariet :</p>  <p><b>La mairie de LTDB ne souhaite pas mettre en place un nouvel emplacement réservé.</b></p> <p>L'emprise au sol à 80% est une limite maximale. La volonté de la commune est de permettre l'utilisation des sols optimale pour atteindre les objectifs de production des logements sans augmenter la hauteur des constructions et en respectant la densité des logements à produire</p> <p>Toutefois, la délivrance d'un PA se fait sur l'application de toutes les règles définies dans la zone.</p> <p>Le porteur de projet devra donc adapter son projet en fonction de l'ensemble des prescriptions du règlement de zone : l'application des règles des eaux pluviales viendra donc limiter l'emprise au sol des constructions.</p>	Zonage et rapport de présentation



- Un plan en pièce jointe (également envoyé par mail à vos services le 30 juin dernier) présente les ouvrages d'assainissement des eaux usées dont les ouvrages publics en servitudes identifiées. Je vous demanderais de bien vouloir annexer cette carte au PLU. Ce document trace également l'emplacement du projet important de collecteur principal reliant la station de pompage de Lagrua à la station d'épuration de La Teste de Buch. Cet ouvrage vise à remplacer la canalisation de refoulement actuelle qui passe en zone urbaine. Il est important que ce projet soit compatible avec les prescriptions dictées par le PLU, les services du SIBA contacteront vos services à ce sujet.
- Deux « OAP » sont concernées par la présence du collecteur principal d'eaux usées :
  - Le Baou les Maraichers : le collecteur principal traverse cette zone. Comme indiqué au point précédent, ce collecteur vise à être abandonné quand le projet de nouveau collecteur sera finalisé. Il conviendra d'attendre que ces travaux soient réalisés avant d'engager les travaux relatifs à l'aménagement de ce secteur.
  - Jaumar Pins de Cazaux : le collecteur principal traverse cette zone. Pour rappel : afin de garantir la pérennité de son système d'assainissement des eaux usées et la continuité du service, le SIBA doit pouvoir avoir accès en permanence à ses ouvrages dont le collecteur principal qui constitue un réseau majeur et intervenir sur ce réseau pour le renouveler ou le réparer en cas de casse. Pour cela, une emprise de dix mètres axés sur le collecteur principal doit être respectée (le collecteur principal est localisé sur les plans joints), zone dans laquelle le SIBA doit pouvoir avoir accès et intervenir y compris avec des engins de terrassement ou d'hydrocurage. Sur cette emprise, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.
- L'importance des zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU et des zones d'ouverture future à l'urbanisation 2AU ainsi que celle des « OAP » nécessitera de réaliser des études de faisabilité par le SIBA au regard des ouvrages d'assainissement d'eaux usées qui seront sollicités par cette augmentation de la capacité d'accueil. Suivant les projets d'aménagement de ces zones, des délais avant réalisation pourront être imposés par le SIBA pour adapter les ouvrages de collecte des eaux usées.

Il n'y a pas de chevauchement entre l'EBC et le cheminement piéton et/ou cycle à conserver ou à créer.  
L'EBC s'arrête à la limite parcellaire.



L'OAP Le Baou doit être complétée (texte et schéma) par les informations transmises : la présence du collecteur, le recul de 10m inconstructible et Sur cette emprise, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.

L'OAP Jaumar Pins de Cazaux doit être complétée (texte et schéma) par les informations transmises : la présence du collecteur, le recul de 10m inconstructible et Sur cette emprise, il ne doit être procédé à aucun affouillement profond du sol et à aucune construction. De même, aucune construction ou plantation ne devra être réalisée dans une emprise de cinq mètres axés sur les canalisations secondaires. Le propriétaire doit permettre au SIBA l'accès à toutes les parties de la canalisation pour en assurer la surveillance, l'entretien ou la réparation, ainsi que le remplacement.

Les OAP seront complétées comme suit :  
La consultation du SDIS, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse de défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée à chaque projet.  
La consultation du SIBA, lors des instructions d'autorisation d'occupation du sol permettra d'apporter une réponse à la question des eaux pluviales.  
Il y aura nécessité de réaliser des études de faisabilité liées à l'augmentation de la capacité d'accueil, possibilité de délais imposés par le SIBA.

Cette condition sera inscrite dans les OAP.  
Un échéancier de réalisation peut être mis en place avec le SIBA.

OAP Baou des Maraichers

OAP Jaumar

OAP

	<ul style="list-style-type: none"><li>Enfin, je me permets de vous rappeler les zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales approuvés par le SIBA en avril 2019. Je me tiens à la disposition de vos services pour renouveler leur transmission si nécessaire afin qu'ils soient intégrés de manière adaptée au PLU.</li></ul> <p>Voir documents annexes</p>	Ajout dans les Annexes du PLU	Annexes du PLU
4- MRAe			
29/04/2025	<p><b>I. Contexte et objectifs généraux du projet</b></p> <p>Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnementale et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de La Teste-de-Buch.</p> <p>La collectivité a prescrit la révision du PLU le 12 avril 2022.</p> <p>L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.</p> <p>La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.</p> <p><b>A. Localisation et contexte des documents en vigueur</b></p> <p>La commune de La Teste-de-Buch compte 26 556 habitants en 2021 d'après les données de l'INSEE, sur un territoire de 180 km². Elle est membre de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud (COBAS), qui compte trois autres communes : Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich.</p> <p>La COBAS est couverte par le schéma de cohérence territoriale du syndicat d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe du 23 août 2023 et qui a été approuvé le 6 juin 2024. Pour mémoire, le territoire du SCoT comprend 17 communes. Il regroupe la COBAS, la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la communauté de communes du Val de l'Eyre.</p>		

Page 10/109

Chaîne d'intégrité du document : 99 89 3B 04 30 B0 BF C8 12 B2 BC 7F 54 FD 58 C7

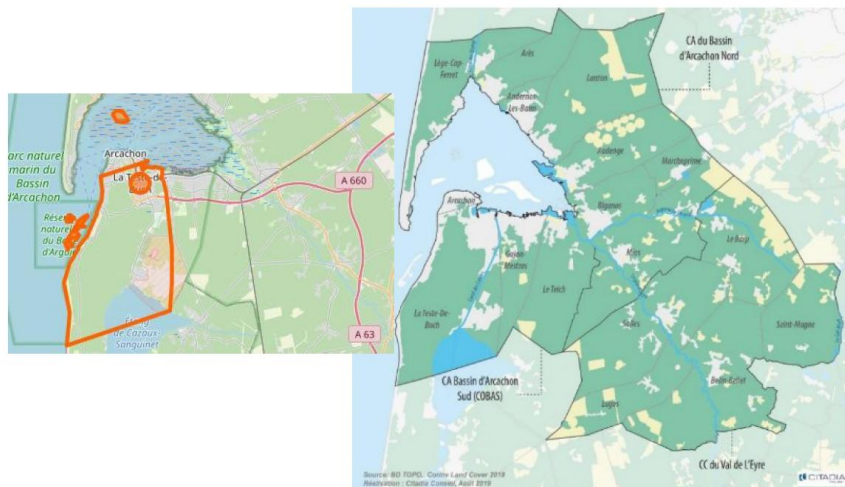
Publié le : 19/12/2025

Par : DAVET Patrick

Document certifié conforme à l'original

<http://publiact.fr/documentPublic84441>

Cusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
3-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE  
Cusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025  
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



Localisation de la commune de la Teste-de-Buch sur le territoire du SCoT Sybarval (sources : diagnostic du SCoT, page 6 et Openstreetmap.org)

D'après le SCoT, La Teste-de-Buch constitue avec Arcachon la principale polarité du territoire au regard de la concentration des habitants, des activités, équipements et services. Le SCoT prévoit une augmentation annuelle de la population de +0,8 % à horizon 2030 pour la COBAS, puis 0,7 % de 2030 à 2040. Il en déduit un besoin en logements de 11 852 logements à horizon 2040, laissant toutefois aux PLU(i) le soin d'affiner ces prévisions, en tenant compte de l'armature territoriale du SCoT et des enjeux locaux de préservation des milieux naturels et du patrimoine.

Le dossier de révision du PLU met en avant le fait que les capacités de développement du territoire sont contraintes par les risques littoraux, le phénomène d'érosion côtière, et les enjeux patrimoniaux liés notamment à la dune du Pyla et aux cinq sites Natura 2000 recensés sur le territoire communal.

## B. Description du projet communal

Le projet de PLU a été arrêté le 10 avril 2025. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) repose sur plusieurs axes :

- permettre l'accueil de nouvelles populations en confortant le centre-ville et en privilégiant le renouvellement urbain ;
- développer les activités économiques en réservant les zones d'activités pour l'artisanat, en réaménageant la façade maritime pour développer les commerces ;
- réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques (incendies, inondations), notamment en réfléchissant à la relocalisation des campings ;
- développer les énergies renouvelables et les mobilités décarbonées, notamment en améliorant la desserte des pôles de loisirs, d'équipements et de commerces par les pistes cyclables ;

- préserver les milieux sensibles, avec une vigilance particulière sur les milieux humides et les paysages liés à l'eau ;

Le projet de PLU prévoit à horizon 2037, fixée comme échéance du PLUi :

- une croissance moyenne annuelle de la population de +0,8 % maximum ;
- la création de 2 460 logements, dont 132 logements vacants à remettre sur le marché, et 1 456 logements à créer par densification de l'enveloppe urbaine ;
- la délimitation de huit zones à urbaniser 1AU à court terme (27,45 hectares) et de quatre zones à urbaniser 2AU à long terme (19,09 hectares) ;
- la définition de 12 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles afin de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser, et d'une OAP thématique « économie » afin d'optimiser le foncier économique et sa gestion, notamment en entrée de ville ;
- la délimitation de 36 emplacements réservés pour prévoir l'aménagement d'espaces publics, de cheminements et de voiries, et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- la consommation de 39,55 hectares de 2021 à 2037, avec un rythme de consommation visant à atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) de -55 % en 2031 fixés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur ;

Le dossier ne précise pas si le projet de PLU crée des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) et s'il autorise des bâtiments à changer de destination. **Il convient d'explicitier ce point, et le cas échéant, de compléter l'évaluation environnementale.**

### C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le rapport de présentation comporte une partie spécifique rendant compte de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieurs : le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, afin de rendre compte de la prise en compte de la modification des objectifs de réduction de la consommation d'espace approuvée le 18 novembre 2024, et le SCoT du SYBARVAL.

Le rapport mentionne également les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) de la COBAS approuvé le 13 février 2025.

**La MRAe recommande de préciser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé le 20 décembre 2018.**

### D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- un territoire attractif, constituant, avec Arcachon, la polarité principale du bassin d'Arcachon ;
- un rythme de construction de logements soutenus depuis 2009 ;
- l'accueil de saisonniers et le vieillissement de la population nécessitent cependant de développer des logements spécifiques ;

Il n'y a pas de STECAL, il s'agit de secteurs en zone diffuse qui en application de la loi littoral ne permettent que l'extension limitée (cf. avis Etat extension limitée à 20%). Le rapport de présentation sera complété pour être plus explicite. Des secteurs sont maintenus (NL, ...) et un qui a été créé pour le golf (Ng), le rapport sera complété afin d'explicitier les secteurs en question.

L'articulation du projet de PLU de La Teste-de-Buch avec la PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été analysée dans l'évaluation environnementale au chapitre 2.2. L'analyse montre que le PLU de La Teste-de-Buch est compatible avec le PCAET du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. L'articulation avec le PCAET sera intégrée dans le tome 3 du rapport de présentation

Evaluation  
environnementale

Evaluation  
environnementale

- un développement urbain qui s'est traduit par un étalement urbain et des difficultés de déplacements sur les axes assurant les échanges avec la métropole bordelaise ;
- des capacités de développement contraintes par les enjeux patrimoniaux, les risques littoraux et le phénomène d'érosion côtière ;
- des pressions sur la ressource en eau, avec notamment des pollutions diffuses liées aux ruissellements d'eau pluviale ;
- une mosaïque de milieux liés à la situation littorale de la commune ; une grande richesse écologique se traduisant notamment par la présence de cinq sites Natura 2000 et huit zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le dossier souligne que le changement climatique est susceptible d'accroître les enjeux environnementaux susmentionnés, notamment pour ce qui concerne l'exposition du territoire face aux risques, et les pressions en quantité et qualité sur la ressource en eau.

## II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

### A. Remarques générales

Le dossier comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme, notamment le résumé non technique visant à faciliter l'appropriation des enjeux du document par le public. Le rapport est clair, illustré, et présente des synthèses à la fin de chaque sous-partie visant à faire ressortir les principaux enjeux.

### B. Qualité de l'évaluation environnementale

#### 1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le rapport décrit les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, risques, climat) et présente les évolutions de l'occupation humaine.

L'approche ayant consisté à traduire les principaux enseignements du diagnostic en « besoins du territoire », présentés dans la justification du projet de PLU est intéressante, et permet de dégager les principaux enjeux. Le dossier fait notamment ressortir un ralentissement de la croissance démographique depuis 2014 (+0,2%), malgré un rythme de construction de logement soutenu. Cette quasi-stagnation est attribuée au vieillissement de la population, ayant pour conséquence une baisse du solde naturel qui n'est plus compensée par le solde migratoire. **La MRAe recommande de préciser comment cette tendance est appelée à se prolonger à échéance du PLU, en tenant compte notamment des prévisions de l'INSEE.**

Le dossier montre la diversité de l'économie locale, justifiant le statut de polarité économique de la commune sur le bassin :

- activités industrielles et artisanales localisées principalement sur le parc d'activités du Pays de Buch, et les ports pour la pêche et l'ostréiculture ;
- activités commerciales, relativement dispersées sur le territoire avec une offre importante sur le centre-ville, les ZACOM Cap Océan et Caillivolev, et dans une moindre mesure à Cazaux ;
- tourisme, avec les campings et hôtels présents notamment sur la façade littorale, au Pyla ;

1

**Démographiquement**, avec plus de 26269 habitants sur son territoire en 2021, la Ville de La Teste de Buch se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain, paysagers et environnemental.

S'appuyant depuis plusieurs années sur un Programme Local de l'Habitat, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants et de la création de logements sociaux. L'enjeu de la démarche de révision du PLU est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLU doit donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux. Toutefois, la régulation de l'attractivité démographique d'un territoire ne se décrète pas. A la lecture des objectifs affichés dans le chapitre introductif, la commune a identifié plusieurs hypothèses de croissance permettant de vérifier à la fois :

- La capacité à produire le logement nécessaire à cette croissance, tenant compte des obligations de rattrapage du nombre de logements sociaux ;
- La nécessité de s'assurer d'une maîtrise du développement urbain au regard des enjeux naturels présents sur le territoire.

Ainsi 3 hypothèses ont été testées permettant de s'assurer du meilleur équilibre possible. Celles-ci vont d'une hypothèse de croissance de 0,6% à 0,8%. Le tableau présenté ci-dessous récapitule les éléments qui en découlent.

Rapport de  
présentation tome  
3

Le diagnostic conclut à une armature territoriale complexe, tripolaire, faisant ressortir La Teste-de-Buch comme la polarité principale à développer, Cazaux comme un pôle complémentaire, et Le Pyla comme un espace à préserver au regard de ses enjeux patrimoniaux.

La MRAe relève avec intérêt que le rapport comporte une étude détaillée de la densité des constructions observées sur la période 2013-2023. Cette étude fait ressortir une densité moyenne des constructions de 37 logements par hectare. Une densité plus forte est cependant observée sur le centre de la Teste-de-Buch (49 logements par hectare), les densités sur Cazaux et Pyla étant respectivement de 17 et 8 logements par hectare.

S'agissant de l'état initial de l'environnement, il repose sur une étude croisée des données des sites d'inventaires et de protection (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristiques, parcs naturels), des trames vertes et bleues du SRADET, du SCoT, et des données bibliographiques, notamment celles du SDAGE et du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique. L'analyse aboutit à une présentation des différents milieux représentés sur le territoire (forêt, dunes, landes, milieux humides et aquatiques) et des espèces qui leur sont inféodées.

## 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Le dossier présente trois scénarios envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- une hypothèse basse de 0,6 % de croissance annuelle ;
- une hypothèse médiane de 0,75 % de croissance annuelle, correspondant d'après le dossier au scénario du SCoT (+0,8 % à horizon 2030, puis 0,7 % de 2030 à 2040) ;
- une hypothèse haute de +0,86 %.

Le scénario retenu porte sur une croissance de +0,8 %, objectif qui traduit d'après le dossier la volonté de maintenir l'accueil de jeunes et de familles avec enfants afin de ralentir le

Et au regard des limites de prélèvement de la ressource en eau potable, avec toutes les difficultés que cela peut générer, la responsabilité du territoire est d'assurer une production de logements et donc un accueil de population qui soient calibrés en fonction des capacités de desserte en eau potable et des capacités d'assainissement.

Cette orientation majeure du projet conduit donc la ville de la Teste de Buch à inscrire son développement dans une perspective de mise sur le marché d'environ 205 nouveaux logements par an, soit environ 2460 logements à échéance du PLU projeté à 2037 comme seuil (il s'agit de se baser sur les objectifs du PLU, sur 6 ans en le reconduisant une fois, soit 12 ans d'application).

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable et réaliste au regard du recul qui peut être pris vis-à-vis des ambitions initialement affichées dans le précédent PLH et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale qui tablaient tous deux sur une perspective de croissance annuelle maximale de 0,8%.

La commune a fait le choix de retenir l'hypothèse intermédiaire avec un taux de croissance à 0,8%. Ce taux de croissance constitue un seuil raisonnable de développement qui permet de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, l'enjeu de la préservation environnementale et également les risques naturels qui pèsent sur celui-ci.

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 : dans le respect d'un rattrapage acceptable et soutenable des 25% de logements sociaux ;

- La protection de notre environnement, symbole de l'identité du territoire.

- **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du SYBRAVAL, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la COBAS dans sa politique d'habitat (PLH). La répartition de la programmation entre les pôles s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :

o un équilibre compatible avec les objectifs du SCoT du SYBARVAL, et des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,

o un équilibre compatible avec l'application de la loi littoral,

o un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que la ville soumise à l'article 55 de la loi SRU soit en mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.



vieillessement de la population. Le dossier insiste, dans cette perspective, sur la nécessité de favoriser la mixité de l'habitat pour permettre l'accès au logement de tous les publics. La collectivité prévoit ainsi une augmentation significative de la part de logements sociaux dans la production (205 logements par an dont 130 logements sociaux sachant que 80 logements sociaux ont été produits en moyenne entre 2014 et 2020). Elle insiste également sur la nécessité de développer prioritairement le logement à proximité des services et des commerces, c'est-à-dire entre le centre-ville et le port central.

Le projet vise d'ailleurs à développer l'offre de commerces de proximité dans le centre de la Teste-de-Buch, mais également sur la polarité secondaire que constitue Cazaux. Il s'agit également de privilégier le développement de l'artisanat et de l'industrie dans les zones d'activités économiques, étant observé que le parc d'activités du Pays de Buch ne peut plus être étendu d'après le dossier.

**La MRAe considère qu'en l'absence des projections démographiques de l'INSEE à échéance du PLU, la pertinence des différents scénarios envisagés ne peut être pleinement évaluée. Elle recommande de faire apparaître ces projections dans le dossier, et de compléter la justification de la croissance démographique retenue (+0,8 %) par rapport à cette projection.**

La méthodologie retenue pour définir l'enveloppe urbaine n'est pas décrite de façon suffisamment précise. Faute d'identification précise de l'enveloppe urbaine, il ne paraît pas possible d'identifier correctement ce qui correspond à de la densification urbaine ou à de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF).

**La MRAe recommande de préciser les critères utilisés pour définir l'enveloppe urbaine afin de distinguer les espaces à densifier et les espaces NAF.**

Le dossier présente une étude de densification comportant un volet relatif à l'habitat, et un volet relatif au foncier économique. Cette étude s'attache à identifier le potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché, ainsi que les espaces libres (terrains non construits ou partiellement construits) pouvant être mobilisés au sein des espaces déjà urbanisés. Le potentiel de logements pouvant être créés est estimé en fonction de ratios moyens de densité observés sur la commune, déclinés par secteurs (bourg, Pyla, Cazaux) et par type d'opération (logements individuels ou collectifs).

### 3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le dossier présente une analyse des incidences environnementales par pièce du PLU (PADD, règlement, OAP), et pour chaque pièce, par thématiques. Les thématiques traitées concernent les milieux naturels, la biodiversité, la ressource en eau, les risques et nuisances, les paysages. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences sont présentées dans une partie distincte par thématiques. Cette présentation conduit à fractionner l'exercice de l'évaluation environnementale, et ne favorise pas une démarche d'évaluation transversale du projet de PLU, et de ses effets cumulés du projet de PLU.

Le dossier conclut à des incidences du PLU favorables pour l'environnement, y compris pour ce qui concerne le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation. Le dossier met en avant la réalisation d'un diagnostic écologique sur 18 secteurs pressentis pour être urbanisés, dont 3 ont été abandonnés et 3 réduits au regard de leurs enjeux écologiques. Ce diagnostic, réalisé

Les projections démographiques ont été réalisées sur la base des données INSEE. Les éléments se trouvent dans le tome 1 du rapport de présentation page 105 à 110 du tome 1 du rapport de présentation.

La croissance démographique retenue de +0,8% permet de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT alors que les indicateurs passés (INSEE) sont supérieurs.

La croissance choisie est inférieure à la croissance observées et compatible avec celle du SCOT.

Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)			
	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

Les critères de définition de l'enveloppe urbaines seront explicités. Ils reprennent ceux du SCOT.



en mars 2024, a visé à identifier les habitats et espèces faunistiques et floristiques susceptibles de fréquenter les sites étudiés.

Selon le dossier, la densification et le renouvellement urbain est privilégié, notamment dans des « poches libres » autour du centre-ville de La Teste-de-Buch. Le PLU prévoit ainsi la création de 2 460 logements dont 60 % par densification, 5 % par remobilisation de la vacance, et le reste (35 %) par consommation d'espaces NAF. Le dossier précise que l'urbanisation d'espaces NAF se situant en limite ou au coeur de zones urbanisées ont été privilégiés.

**Pour la clarté du dossier, la MRAe recommande de préciser la définition utilisée pour les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et notamment pour distinguer au sein des tissus urbains les espaces libres considérés comme NAF de ceux considérés comme artificialisés.** Pour mémoire, la loi climat résilience distingue la consommation d'espace en tant qu'extension effective d'espaces urbanisés, de l'artificialisation en tant qu'altération des fonctions écologiques des sols.

**S'agissant du volet économique, la MRAe recommande de préciser la localisation des terrains densifiables identifiés, et de faire ressortir clairement la conclusion de l'étude, un flou demeurant dans le dossier sur la capacité de densification finalement retenue.**

#### 4. Méthode de suivi

Le dossier propose un dispositif de suivi, conformément à ce que prévoit le Code de l'urbanisme.

En revanche, les indicateurs proposés ne semblent pas suffisants pour traiter l'ensemble des problématiques identifiées. Le tableau de bord traduit un suivi de la mise en oeuvre du PLU et pas une démarche de suivi de ses incidences environnementales. La question des déplacements n'est traitée qu'à travers celle des émissions de gaz à effet de serre, tandis que celle de l'eau n'est traitée que par le taux de charge des stations d'épuration. La collectivité relève en outre l'importance de l'enjeu d'adaptation du territoire au changement climatique. La MRAe invite la collectivité à réfléchir à la mise en place d'indicateurs permettant de suivre les enjeux environnementaux en lien avec ce phénomène (par exemple, le rapport signale l'enjeu de densifier sans créer d'îlots de chaleur).

**La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi prévu en fonction des enjeux environnementaux identifiés.**

### III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

#### A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 67,2 hectares sur la période 2013-2022. Une consommation d'espace de 69,89 hectares est constatée sur la période 2011-2021.

Le dossier comporte une étude détaillée qui restitue la localisation des consommations, la nature des espaces impactés, et la destination des terrains urbanisés (habitat, économie, tourisme).

S'agissant de l'objectif de réduction de la consommation d'espace à échéance du PLU, le rapport tient compte de l'objectif de -55 % défini par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en

Ces éléments sont définis dans le rapport de présentation

Ils sont identifiés dans l'étude de densification. En compatibilité avec le SCOT, aucun développement surfacique avec consommation des espaces NAF n'est défini dans le PLU.

Le tableau des indicateurs de suivi a été complété dans l'évaluation environnementale.

Evaluation  
environnementale

vigueur pour les territoires littoraux. Cela représente une consommation d'espaces NAF maximale de 32,15 hectares à horizon 2031.

La collectivité applique en outre un objectif de réduction de -55 % également pour la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031, la trajectoire fixée par le SRADET étant de -30 %.

La collectivité conclut que le projet de PLU doit atteindre un objectif de consommation d'espaces NAF maximal de 39,55 hectares entre 2021 à 2037, tout en relevant que 2,7 hectares ont déjà été consommés entre 2021 et 2024.

Cependant, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace NAF de 54 hectares à horizon 2037, dont 30,44 hectares situés en zone urbaines U et à urbaniser 1AU, et 23,56 hectares situés en zone à urbaniser à long terme (2 AU). Le dossier ne fait pas mention de consommation d'espace pour les activités économiques (hors mixité des fonctions prévues sur les zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat). Notamment, les modalités de prise en compte du projet d'extension du golf d'Arcachon (18 hectares d'après le dossier) ne sont pas précisées. En outre, le dossier ne comporte pas d'explications sur les incidences en termes de consommation d'espaces NAF des secteurs de taille et de capacité limitée en zone naturelle (N) et des emplacements réservés sur la consommation d'espace (la zone agricole n'en comporte pas d'après le dossier).

**En l'absence des précisions demandées plus haut sur la définition utilisée pour identifier les espaces NAF, la MRAe constate que le dossier ne démontre pas l'inscription du projet de PLU dans la trajectoire de réduction prévue par le SRADET Nouvelle-Aquitaine en vigueur.** Elle relève que l'importance de la réserve foncière constituée en zone 2AU emporte un risque de dépassement de cette trajectoire. Cette réserve ne semble pas justifiée au regard des objectifs démographiques de la collectivité.

Le dossier identifie en effet un potentiel de création de 3 185 logements en cumulant les zones U, 1AU et 2AU, à comparer aux 2 460 logements prévus.

**La MRAe recommande de re-dimensionner la zone 2AU au plus près des besoins fonciers nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques du PLU. Il convient également de tenir compte des consommations d'ENAF éventuelles induites par le golf d'Arcachon, les STECAL et les emplacements réservés, ce qui pourrait conduire le cas échéant à adapter d'autres aspects du projet de PLU, tels que le nombre et la densité des zones à urbaniser.**

#### **B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels**

Le dossier fait ressortir la richesse écologique du territoire, et la multiplicité des enjeux qui le caractérisent, en lien avec la présence de milieux littoraux, aquatiques, forestiers, humides, constituant des habitats pour des espèces d'intérêt patrimonial (notamment le Vison d'Europe ou le Fadet des Laïches).

L'analyse des sensibilités écologiques du territoire aboutit à l'identification d'une trame verte et bleue (TVB) communale, qui tient compte des TVB du SRADET Nouvelle-Aquitaine, et du SCoT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Le dossier met l'accent, de façon pertinente sur les éléments de fragmentation de la TVB. Outre les fragmentations liées à l'urbanisation et aux axes de transport, le dossier mentionne les incendies de 2022 en tant que facteur de fragilisation du massif boisé qui occupe le cœur de la commune.

Cf page s 39 et 40 du tome 3 du rapport de présentation  
Le PLU est même plus vertueux que le SRADET puisqu'il est projeté une réduction de 54% sur 12 ans au-delà des objectifs de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040.

En application du SRADET :  
Objectifs 2021-230 : 29,45ha  
Objectifs 2031-3037 : 14,43  
Soit 43,88 à la place de 36,45 ha.

La zone 2Au est redimensionnée pour prendre en compte le risque incendie.

Aucune analyse de la trame noire du territoire n'est disponible dans la bibliographie. Cependant, l'état initial de l'environnement est complété avec une analyse des sources d'émissions lumineuses sur le territoire, mettant en évidence les espaces les plus préservés en termes de pollution lumineuse.

**La MRAe recommande, comme déjà formulée pour le SCoT, de définir une trame noire, notamment dans l'objectif affirmé par le PLU, de limiter les incidences de l'urbanisation sur la biodiversité.**

Le projet de PADD et de règlement paraît globalement cohérent avec les enjeux identifiés, notamment avec une large couverture des boisements du territoire par le classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, le classement des boisements littoraux (identifiés en tant que corridor de biodiversité) en zone NR spécifique, et l'identification des espaces arborés en milieu urbain favorable à la préservation de la nature en ville. Le projet de PLU reprend les zones humides prioritaires identifiées par le SAGE des Etangs Born et Buch (Craсте de Nézer, Canal des Landes, zones humides d'arrière dune), et met en place des zonages (NR, Nepr) avec des protections renforcées, telles qu'une règle d'inconstructibilité dans une bande de 50 à 100 mètres.

La MRAe relève néanmoins que le projet de PLU prévoit un règlement commun aux zones NR et NRfu (« forêt usagère », faisant l'objet d'une exploitation sylvicole) qui présentent pourtant des enjeux très différents. Cela conduit ainsi à autoriser en zone NR des installations liées à la recherche et à l'exploitation du pétrole, sans aucune condition limitative, alors que le dossier souligne la fragilisation de ces espaces constituant un corridor de biodiversité, impactés par les incendies de 2022.

**La MRAe recommande de renforcer la protection réglementaire des boisements en zone NR en évitant en particulier les possibilités d'installations d'exploitations pétrolières et en tenant compte de la forte sensibilité des milieux potentiellement impactés. Les conflits d'usage potentiels au sein de la forêt usagère doivent également être évalués.**

Le dossier comporte l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000, conformément aux attendus du Code de l'environnement. Le dossier conclut que les mesures prises pour limiter l'extension de l'urbanisation, et préserver les milieux aquatiques et humides permettent d'éviter les incidences négatives pour la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire. La MRAe relève toutefois qu'il n'est pas fait mention des incidences du projet d'extension du projet de golf, couvert notamment par le site Natura 2000 *Forêts dunaires de la Teste-de-Buch*.

Le dossier présente en outre un état initial des secteurs de développement de l'urbanisation envisagés, qui aboutit à une hiérarchisation de leurs enjeux écologiques, tenant compte de la présence de zones humides, de leur intérêt du secteur pour les espèces, et de leur localisation par rapport à la TVB. Le rapport rend compte de la façon dont les enjeux identifiés ont été pris en compte, soit par l'évitement total (3 secteurs), par la réduction de leur périmètre (3 secteurs) et par des mesures de préservation via le règlement et les OAP.

**La MRAe recommande en premier lieu d'expliquer de façon plus précise la stratégie d'évitement retenue, le rapport ne permettant pas de comprendre, pour des sites présentant a priori des niveaux d'enjeu équivalents, les motifs ayant conduit à l'évitement total ou à la mise en oeuvre de mesures de réduction.**

La MRAe observe de plus que les inventaires de terrain, incluant la recherche de zones humides selon les critères pédologiques et floristiques, ont été réalisés en mars. Or, le dossier signale que cette période n'est pas optimale pour l'observation de la faune et de la flore. Il signale en outre la présence potentielle, au regard de la bibliographie, de plusieurs espèces protégées sur des secteurs de développement de l'urbanisation.

**Il conviendrait de procéder à des inventaires complémentaires afin de confirmer la présence d'espèces protégées sur les secteurs concernés, et d'adapter le cas échéant les mesures ERC, en privilégiant l'évitement. Le dossier doit faire apparaître clairement les incidences du projet de PLU sur les espèces protégées.**

Le tableau au chapitre 5.2 est complété afin de préciser les critères retenus pour privilégier l'évitement ou la réduction de périmètre des sites concernés.

Le passage d'inventaires a été réalisé au printemps, du 25 au 27 mars 2024. Cette période est favorable à l'observation de nombreux taxons (notamment flore et oiseaux), et est également optimale pour la réalisation du diagnostic zones humides.

C. Gestion de la ressource en eau

Selon le dossier, la collectivité dispose de ressources en eau et d'une capacité épuratoire suffisantes permettant de mettre en oeuvre le projet démographique du PLU. Des données relatives à la capacité résiduelle du réseau d'approvisionnement en eau potable et des stations d'épurations sont présentées à l'appui de cette affirmation.

Le dossier n'évoque cependant pas la problématique des variations saisonnières de la population, alors que le PADD prévoit de développer l'activité touristique à travers notamment la création d'un nouveau camping.

Les incidences du projet d'extension du Golf, également évoqué dans le PADD, ne sont pas évaluées.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation du projet de PLU en tenant compte des besoins supplémentaires induits par les activités économiques et leur saisonnalité (plus particulièrement le tourisme). Les effets du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau doivent également être considérés.**

D. Prise en compte des risques et nuisances

Le dossier dresse un état des risques identifiés sur le territoire. Il met l'accent sur les risques littoraux, s'appuyant sur les éléments des plans de préventions des risques (PPR) en vigueur : le plan de prévention des risques inondations et de submersion marine. Pour ce qui concerne l'avancée dunaire et l'érosion du trait de côte, le rapport fait état des travaux réalisés dans la cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

Le dossier précise qu'aucune zone à urbaniser n'est définie à l'intérieur des zones inconstructibles définies par le plan de prévention du risque de submersion marine en vigueur, celles-ci étant classées en zone naturelle (N). Il précise également que les secteurs de développement de l'urbanisation ne se situent pas dans des zones exposées au recul du trait de côte.

S'agissant du risque inondation, le dossier met en avant la contribution du projet de PLU à la bonne gestion des eaux pluviales, à travers la préservation des milieux naturels, la limitation de la consommation d'espace, et un objectif de désimperméabilisation des espaces urbanisés

Un seul passage d'inventaires par site de développement potentiel a été réalisé, afin de respecter les différentes contraintes inhérentes à l'élaboration du PLU (planning, enveloppe financière...).

De plus, le diagnostic écologique n'a pas vocation à fournir un inventaire exhaustif, mais à identifier les enjeux prégnants sur chacun des sites, afin de guider la collectivité dans ses choix et d'assurer une bonne prise en compte de la démarche ERC.

L'analyse des enjeux se base ainsi sur la potentialité de présence d'espèces en fonction des habitats naturels recensés, croisée avec une analyse bibliographique complète. Cette analyse par potentialité permet d'identifier les sites à enjeux, notamment ceux susceptibles d'abriter des espèces protégées. Ainsi, la démarche ERC a été appliquée dès cette phase, avec une urbanisation préférentielle en dehors des secteurs à forte sensibilité écologique.

Par ailleurs, notons que le PLU s'inscrit dans une phase amont de planification, qui ne permet pas d'anticiper précisément le calendrier ni les modalités des futurs projets. Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun.

L'analyse de la disponibilité de la ressource en eau est réalisée au chapitre 3.4 et montre que la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire dans le cadre de l'accueil de nouveaux habitants. Cette analyse a été complétée afin de prendre en compte la saisonnalité des besoins, en lien avec la saison estivale.



cusé de réception Ministère de l'Intérieur  
3-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

cusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



affirmé par le PADD. Sur ce dernier point, il conviendrait d'expliquer comment cette stratégie de désimperméabilisation se décline dans le règlement et les OAP.

Le règlement s'attache à donner suite à l'orientation du PADD appelant à une réflexion sur l'évolution des usages de la forêt après les incendies de 2022. **Dans cette perspective cependant, la MRAe recommande de reconsidérer l'autorisation de la reconstruction à l'identique des cabanes forestières détruites par les incendies de 2022 afin de limiter les risques à l'avenir, dans un contexte de changement climatique.**

**S'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation, la MRAe recommande également de prendre en compte les dispositions du SCoT relatives à la gestion des lisières entre zones urbanisées ou urbanisables et forêts (bandes inconstructibles ménageant un recul des constructions par rapport aux lisières et permettant de respecter les obligations légales de débroussaillage).**

#### E. Prise en compte des enjeux littoraux

Le dossier identifie bien les enjeux liés à la situation littorale du territoire, et présente la façon dont les dispositions de la loi Littoral ont été mises en oeuvre.

Le volet littoral du projet de PLU comporte toutefois plusieurs lacunes. En premier lieu, la façon dont la capacité d'accueil du territoire au sens de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme a été évaluée et prise en compte ne fait l'objet d'aucune explication. De plus, le projet de PLU reprend les cartographies des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) du SCoT, sans expliquer la méthodologie de délimitation de ces entités urbaines.

**La MRAe recommande d'expliquer la méthodologie d'estimation de la capacité d'accueil du territoire au sens de la loi Littoral, ainsi que les critères retenus pour délimiter les agglomérations, villages et SDU, en démontrant la pertinence de ces critères pour prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire.**

#### F. Prise en compte du changement climatique

Le dossier met en avant la prise en compte par le projet de PLU des enjeux d'atténuation et d'adaptation du territoire au changement climatique. Notamment, il précise que la priorité donnée à la densification, à proximité de services existants, est favorable au développement de mobilités douces. Il souligne la priorité accordée à la préservation des milieux naturels, à l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes en veillant à éviter les îlots de chaleur.

**Dans cette perspective, la MRAe observe qu'une OAP thématique relative à la préservation de la trame verte et bleue et de la nature en ville est nécessaire, dans l'optique de maîtriser les incidences des projets en densification.**

Le projet de PLU prévoit le développement des énergies renouvelables dans les zones urbanisées, sur les ombrières, les parkings et les bâtiments.

La MRAe observe enfin que le dossier annonce des réflexions à mener sur la recomposition du territoire pour faire face aux effets du changement climatique, sans traduire concrètement cette annonce. À cet égard, plusieurs secteurs 2AU semblent se situer dans la bande des espaces proches du rivage, telle que définie par le SCoT. **La MRAe observe que ces secteurs pourraient être ré-interrogés en priorité.**

Le règlement est ajusté pour préciser que les cabanes de résiniers existantes en zone NR et NRfu, qui ont été détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve de respecter plusieurs conditions permettant de ne pas aggraver le risque. L'évaluation environnementale est complétée dans ce sens.

Règlement

#### IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch (33), vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2037. Il prévoit un taux de croissance de +0,8 % maximum, la construction de 2 460 logements et la mobilisation de 39,55 hectares en extension.

Le dossier est clair, présenté de façon à favoriser sa compréhension par le public. Les enjeux du territoire sont bien identifiés, à l'exception de l'enjeu de prise en compte de la capacité d'accueil au sens de la loi littorale. L'évaluation s'efforce de démontrer la mise en oeuvre d'une démarche ERC adaptée aux enjeux environnementaux identifiés.

Le dossier n'est cependant pas conclusif quant au caractère suffisant de la disponibilité de la ressource en eau et des capacités épuratoires, ce qui est déterminant pour l'évaluation de la cohérence du projet de PLU avec la capacité d'accueil.

En outre, le projet de PLU dégage des réserves foncières importantes qui ne sont pas justifiées au regard du projet démographique, et qui compromettent le respect de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur.

Le dossier témoigne d'une démarche visant à éviter les incidences sur les milieux naturels. Toutefois, le dossier doit être complété pour démontrer l'absence d'atteinte à des espèces protégées, en expliquant mieux les choix effectués s'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation, et en complétant les inventaires lorsque les données bibliographiques le justifient.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

#### 5- COBAS

##### 1. DECHETS et EAU POTABLE

##### 5.0 RÈGLEMENT

##### **Titre 1.1 DISPOSITIONS GENERALES**

##### **1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

##### **1.8.2 EAU POTABLE (page 12)**

« Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. »

Nous vous proposons d'ajouter au paragraphe 1.8.2 « Cf. règlement d'intervention de la COBAS dans les annexes du PLU ». A cet effet, nous vous adressons le règlement d'intervention (cf. PJ), qui se compose de la notice de raccordement et des prescriptions

Le PLU sera complétée :  
Le point 1.8.2 des dispositions Générales  
La notice de raccordement et des prescriptions techniques pour les ensembles immobiliers de plus de 20 logements seront annexés au PLU

techniques pour les ensembles immobiliers de plus de 20 logements, afin qu'il soit annexé au règlement du PLU.

### 1.8.7 COLLECTE DES DÉCHETS (PAGE 13)

« Cf règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la GOBAS dans les Annexes du PLU »

Le règlement de collecte ne figurant pas dans les annexes transmises, nous vous adressons sa dernière version en vigueur (26/04/2024) afin qu'elle soit annexée au règlement du PLU.

## 6.0ANNEXES

### 99\_DE-6.1 liste supplémentaire

#### AC1 Servitudes attachées à la protection des eaux potables et minérales

- Forage Cabaret des Pins/ Service Responsable DDASS
- Forage du Bourg/ Service Responsable DDASS
- Forage « Villemarie » / Service Responsable DDASS
- Forage « Pissens » / Service Responsable DDASS
- Prise d'eau potable de Cazaux Lac dans le lac de Cazaux Sanguinet / Service Responsable COBAS
- Forage « Goulugne de Bas Cazaux (parcelle CN 80) / Service Responsable COBAS Pour l'ensemble de ces forages, il convient de supprimer la référence à la « DDASS » comme service responsable et de la remplacer par la« COBAS».

#### Ancienne décharge de Mariolan >> Servitude d'utilité publique NON INSCRITE

Après analyse de l'ensemble des servitudes d'utilité publique (SUP) recensées et inscrites dans le tableau il a été constaté pour l'ancienne décharge de Mariolan (pour laquelle la COBAS assure le suivi post-exploitation), que la servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral n° 17122/1 du 25/11/2011 n'est pas inscrite dans le recensement réglementaire. Il conviendrait donc de l'intégrer cette dans la liste des servitudes d'utilité publique 99\_DE-6.1. Nous vous joignons l'arrêté préfectoral correspondant.

## 2. HABITAT

Nous vous adressons en pièce-jointe un tableau de synthèse de nos observations sur volet habitat et vous confirmons la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2025-2031.

## 3. ZONAGE

Le zonage prend bien en compte les différents sites et équipements communautaires, en offrant des possibilités d'adaptation ou d'agrandissement. Si le site de Bassin Formation et la

Le règlement de collecte fait partie des Annexes di PLU (pièces 6.9).

Le nom du service responsable sera changé dans le tableau des servitudes.

La servitude Ancienne décharge de Mariolan sera inscrite dans le tableau de recensement des servitudes

Le rapport de présentation sera complété tel que proposé par la COBAS



déchèterie du Pyla bénéficient d'un zonage « UE », caractérisant les équipements publics offrant plus de souplesse dans ses dispositions constructibles, vous avez fait le choix d'inclure le Pôle Environnement, la déchèterie et le site du Pôle économique en zone « UI », constitutive des espaces d'activités économiques, et l'aérodrome en « UI\* ».

Les règles prévues au règlement semblent suffisamment souples pour offrir d'importantes possibilités d'agrandissement de ces bâtiments et ne sont pas incompatibles avec la vocation de ces équipements communautaires, mais je souhaite vous rendre attentif quant à l'éventualité de construction ou d'aménagement d'espaces pédagogiques au sein du pôle économique de la COBAS, en lien avec la recherche et les start-up présentes sur site. En l'état du règlement un tel projet pourrait être remis en cause. Peut-être conviendrait-il, comme pour le pôle environnement ou la déchèterie jouxtant l'hippodrome, d'inclure ces bâtiments dans un zonage « UE » si cela reste possible dans la procédure de révision en cours.

Nous avons bien noté que les terrains situés au Nord de l'aérodrome, ou au Sud de la piste, faisaient l'objet de fortes restrictions quant à leur aménagement, liées aux dispositions de la Loi Littoral et en particulier de celle de l'extension limitée de l'urbanisation, étant situés hors agglomération. Le zonage UI\* interdit en revanche les logements, ce qui peut s'avérer contraignant en cas d'extension ou de reconstruction du logement de fonction du directeur de l'aérodrome déjà présent sur le site.

Au-delà de ces quelques remarques formelles, je souhaite souligner la qualité du projet de PLU de La Teste-de-Buch, qualité que nous avons déjà pu relever lors de la présentation du projet aux personnes publiques associées.

Ce dernier s'inscrit pleinement dans la recherche d'une densification indispensable mais raisonnée du territoire, tout en faisant montre d'une grande sobriété foncière, et d'un effort important en matière de développement de l'habitat et particulièrement de l'habitat social. Les logiques de mobilité et de développement économique portées par ce document vont également dans le droit fil et en total relai des politiques communautaires.

Je me permets donc de vous indiquer que la COBAS émet un **avis favorable** au projet de révision de PLU de La Teste-de-Buch tel qu'arrêté par délibération du 12 avril 2025.

Je vous joins comme convenu les documents annexes vous permettant de compléter votre dossier, ou illustrant nos remarques.

**Voir documents annexes**

Maintien en zone UI sur le pôle environnement ou la déchetterie

Inclure la condition de logement de fonction dans la zone UI\* ?  
Non  
Uniquement Démolition-reconstruction du logement de fonction existant du directeur de l'aérodrome de Villemarie

6- SYBARVAL		
10/07/2025	<p><b>En résumé, le projet présenté n'appelle que quelques remarques amenant à renforcer le document final. Celles-ci ne remettant pas la compatibilité avec le SCoT, le SYBARVAL émet un avis favorable à ce projet.</b></p> <p>---</p> <p><b><u>INTRODUCTION</u></b></p> <p>Le SCoT constitue le cadre réglementaire pour les documents d'urbanisme locaux. Les orientations du SCoT validées par l'ensemble des élus du territoire, portent l'ambition d'un avenir commun et solidaire sur l'ensemble du BARVAL. Cette vision doit trouver sa concrétisation au sein des démarches locales et des documents réglementaires qui régissent le droit des sols, comme ce projet de PLU.</p> <p>Conformément à son rôle assigné par l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) a pour compétence le suivi, en tant que Personne Publique Associée (PPA), de l'ensemble des procédures réglementaires et autres démarches soumises au devoir de compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Le SYBARVAL constitue donc une Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration et la révision des Plans Locaux d'Urbanisme communaux et intercommunaux mis en œuvre sur le territoire. Comme le rappelle le « Guide mise en oeuvre du SCoT »,le SYBARVAL doit obligatoirement être consulté pour avis sur tout projet de PLU(i) arrêté, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas présent, le SYBARVAL dispose d'un délai de 3 mois afin de formuler des remarques sur le document à compter du 28 avril 2025.</p> <p><b><u>RAPPEL DU CONTEXTE</u></b></p> <p>Par délibération en date du 12 avril 2022, le conseil municipal de la commune de La Teste de Buch a engagé une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. A la suite du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les élus ont arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme le 10 avril 2025.</p> <p>Le PADD s'articule autour de trois orientations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1 - Favoriser un développement urbain vertueux</li><li>2 - Pérenniser et conforter les activités économiques</li><li>3 - Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire</li></ul> <p>Le dossier soumis à avis comporte tous les documents réglementaires composant le PLU.</p> <p>► <b>La présente révision du PLU engage la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 6 juin 2024.</b></p> <p><b><u>ANALYSE DU DOCUMENT</u></b></p> <p><b>1. FONCIER</b></p> <p><b>1.1. Croissance démographique</b></p>	

Page 24/109

Chaîne d'intégrité du document : 99 89 3B 04 30 B0 BF C8 12 B2 BC 7F 54 FD 58 C7  
Publié le : 19/12/2025  
Par : DAVET Patrick  
Document certifié conforme à l'original  
<http://publiact.fr/documentPublic84441>

Cusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
3-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE  
cusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025  
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Le scénario choisi par la commune fixe à +0,8% maximum par an la croissance démographique.

Ce scénario s'appuie sur celui du PLH de la COBAS, lui-même compatible avec l'orientation du SCoT. Il est rappelé que le SCoT fixe pour la COBAS (prescription 78) un taux de +0,8% à 2030, puis +0,7% à 2040.

- **Les objectifs de croissance démographique sont compatibles avec le SCoT.**

#### 1.2. Production de logements

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) affiche la forte volonté de réduire la croissance démographique sur le territoire. Le principal levier pour atteindre cet objectif est la réduction de l'offre en logements.

Le PLU affiche l'objectif de produire 205 nouveaux logements par an, dont 130 sociaux (63%). Ces chiffres sont conformes aux objectifs inscrits dans le PLH, lui-même compatible avec le scénario du SCoT.

- **Les objectifs de production de logements sont compatibles avec le SCoT.**

#### 1.3. Rattrapage des obligations légales en matière de logement sociaux

La prescription 97 du DOO indique que les communes de la COBAS doivent respecter les cibles nationales qui s'imposent à elles. L'objectif est d'atteindre 25% de logements sociaux dans leur parc total de résidences principales en 2040. Le SCoT renvoie les communes de la COBAS aux modalités d'application fixées au niveau national pour le respect de l'objectif de création de logements sociaux (prescription 101). La commune est contrainte par l'arrêté préfectoral et le contrat de mixité sociale. Le PLH a ainsi décliné cet objectif dans son programme d'orientations.

Dans le règlement graphique, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensemble de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement comportant une proportion importante de logements sociaux.

- **Les objectifs de production de logements sociaux sont compatibles avec le SCoT.**

#### 1.4. Consommation d'espaces

Les projections du SCoT réservent 91 hectares à vocation d'habitat pour la COBAS sur la période 2020-2030 (chapitre 6.4 du DOO).

Les orientations du PLU sont établies à 2037, avec une différence affichée par décennie, conformément aux temporalités de la Loi Climat et Résilience. Pour la période 2021-2030, le PLU est construit avec une enveloppe de 29,45 hectares, puis de 7,4 ha entre 2031 et 2037.

- **Les objectifs de consommation d'espaces sont compatibles avec le SCoT.**

#### 1.5. Gisements fonciers

OK

OK

OK

Dans le domaine de l'habitat, le choix a été fait de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés.

Le bilan des secteurs ouverts à l'urbanisation au sein du PLU de 2011 a été réalisé, en évaluant les disponibilités foncières dans les zones à vocation d'habitat et les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU). L'analyse fine des capacités urbanisables restantes fait état d'un volume de 61 ha. Ces parcelles ont été décortiquées précisément en fonction, des zones du PLU.

En hypothèse haute, 3886 logements sont potentiellement constructibles dans les unités foncières libres (34%), dans les unités densifiables (21%) et en démolition/reconstruction (45%).

- **L'analyse des gisements fonciers est très fouillée, permettant une vision et une planification très fine. Ces éléments concourent à la compatibilité avec le SCoT.**

#### 1.6. Densité de l'habitat

L'optimisation du foncier passe par l'application de densités pour le logement. Le DOO fixe des densités moyennes à l'échelle communale, tout en laissant à chaque commune la libre définition des densités par secteur au regard des spécificités architecturales, mais aussi dans le souci de préserver le cadre de vie local. La densité moyenne applicable à La Teste de Buch est de 50 logements par hectare.

Le produit de 205 logements par an sur 12 ans, rapportés aux 37 hectares envisagés à 2037 donnent un taux de 66 logements par hectare..

- **La densité moyenne projetée à l'échelle de la temporalité du PLU est compatible avec le SCoT.**

## 2. LOI LITTORAL

### 2.1. Agglomération - Village- Secteur déjà Urbanisé-Agglomération économique

Le rapport de justification reprend (page 197 et suivantes) la délimitation des zones agglomérées définies dans le SCoT.

- **Le périmètre de l'agglomération au titre de la Loi Littoral est compatible avec le SCoT. Afin de renforcer la sécurité juridique du document, il conviendrait de rappeler la prescription 233 afin de justifier les cartographies du PLU.**

OK

Merci de le souligner

La densité se rapproche des objectifs du scot : 37 logements à l'hectare  
Pour la commune de La Teste-de-Buch, la densité moyenne retenue par le SCoT est de 50 logements par hectare.  
Cette densité constitue un **objectif moyen** auquel les plans locaux d'urbanisme doivent tendre, mais la réglementation nationale permet d'en moduler l'application lorsque des contraintes majeures l'imposent. Par ailleurs, le rapport de présentation du SCoT souligne que la densité minimale est un plancher et que chaque PLU peut fixer des objectifs supérieurs lorsque le contexte le permet. La réciproque est admise lorsqu'une densité plus faible est justifiée par des contraintes fortes et documentées (prise en compte des risques naturels, servitudes environnementales, respect des exigences de la loi Littoral ou PPR).  
Or, le territoire concerné par la révision du PLU de La Teste-de-Buch cumule des **contraintes majeures** :

Explication du projet

- Le PADD de la commune insiste sur la nécessité de préserver les espaces remarquables du territoire, de protéger les zones humides et de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation, littoral et feux de forêt.
- Une grande partie des secteurs urbanisables est soumise aux prescriptions du PPRSM et au risque de submersion, qui imposent des surélévations et réduisent considérablement les surfaces constructibles, ainsi qu'à la nécessité de réduire le risque feu de forêt.
- Les territoires littoraux sont soumis à la loi Littoral : l'extension de l'urbanisation n'est possible qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants et la bande des cent mètres à partir du rivage est inconstructible. Les espaces remarquables et les zones humides bénéficient d'une protection renforcée.

Ces contraintes réglementaires réduisent de façon substantielle la capacité à densifier sur l'ensemble des zones AU et limitent les possibilités d'atteindre la densité maximale de 50 logements/ha. Après analyse, l'objectif d'environ **37 logements/ha** est apparu comme **le meilleur compromis** entre :

- **L'obligation de lutte contre l'étalement urbain** : le PLU proscrit l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation et favorise le renouvellement urbain conformément aux articles L.151-5 et L.151-4 du code de l'urbanisme.
- **Le respect des espaces protégés et des risques**, en interdisant toute urbanisation dans les zones à fort aléa de submersion et en intégrant les servitudes dues à la loi Littoral et aux zones humides.
- **La préservation du cadre de vie et du patrimoine naturel**, comme le demande le SCoT en rappelant que la densification doit tenir compte de la morphologie des tissus urbains et du maintien du capital naturel.

Par conséquent, la densité de 37 logements/ha proposée dans notre projet n'est pas le signe d'une sous-densification arbitraire mais la traduction d'un équilibre prudent entre les objectifs de sobriété foncière et les contraintes légales et environnementales. Elle permet de densifier les secteurs centraux lorsqu'ils sont aptes à le recevoir tout en évitant une urbanisation excessive de zones sensibles. Cette approche s'inscrit dans la logique de la séquence « éviter, réduire, compenser » qui sous-tend la loi Climat et résilience et les objectifs nationaux de sobriété foncière.

OAP	Nombre de logement	Taux LLS	Nombre LLS	Surface en m²	Nb log / ha
JAUMAR DE CAZAUX	40	50	20	20286	20
CAZAUX OUEST / CANAL	30	50	15	12517	24
CAP DE MOUNT	150	60	90	44654	34
BORDES EST	40	50	20	12000	33
SECARY	150	60	90	41867	36
LES PRES SALES OUEST	85	0	0	21237	40
CAZAUX NORD	50	60	30	27604	18
LA HUMEYRE	90	50	45	7933	113

La commune de La Teste de Buch n'est pas concernée par un village au titre de la Loi Littoral.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme précise que le SCoT définit les SDU et que le PLU les délimite. Conformément à l'article L121-8, la prescription 243 décline ce principe. La commune La Teste de Buch est concernée par un SDU intitulé« Clair Bois».

Le plan de zonage comprend une zone U indicée « sdu » pour ce secteur. Le contour du périmètre bâti, tel que précisé dans le Code de l'Urbanisme, est respecté grâce aux secteurs Nv.

- **L'application du périmètre bâti des SDU est compatible avec le SCoT. Afin de renforcer la sécurité juridique du document, il conviendrait de rappeler la prescription 242 afin de justifier le choix du secteur.**
- **Cependant, le règlement de la zone Naturelle ne rend pas compte de la spécificité du sous-secteur Nv. Il serait important d'interdire toute urbanisation dans ces micro-secteurs essentiels à la conservation d'un cadre de vie agréable grâce aux respirations qu'ils apportent.**

Enfin, le DOO n'a pas cartographié d'agglomération à vocation économique sur la commune de La Teste de Buch. Cependant, la seule prescription opposable est la n°235 listant les 5 critères cumulatifs à respecter pour qu'un secteur soit défini comme tel :

*1-une emprise foncière de plus de 5 hectares : le périmètre de la zone U1est de 8,16 ha*

*2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m2 de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur : la zone présente un ensemble de 1504 m2 d'emprise au sol, l'emprise d'espace libre est de 69 398 m2, soit 6,93ha*

*3-une variété d'activités majoritairement artisanale : les activités présentes sont artisanales à l'exception de l'entreprise Safran qui est une entreprise industrielle*

*4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) : la cartographie montre la continuité du bâti de cette zone*

*5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct: la zone est desservie par l'avenue de l'Aérodrome qui se connecte à la RD112 puis à la RN250. La zone est desservie par le réseau d'eau*

LE BAOU LES MARAICHERS	250	60	150	48145	52
L'ENCLOS DU CAP LANDE	58	50	29	13592	43
LEVE DE LA SEUVE	60	75	45	23333	26
Total général	1003		577	266567	37

Le rappel de la prescription 233 sera fait dans le chapitre loi littoral du rapport de présentation **afin de justifier les cartographies du PLU.**

Le rappel de la prescription 242 sera fait dans le chapitre loi littoral du rapport de présentation **afin de justifier le choix du secteur.**

Ajout :  
En secteur Nv, sont autorisées uniquement les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

Explication du projet rapport de présentation

Explication du projet rapport de présentation

Explication du projet rapport de présentation Et règlement

potable, le réseau d'assainissement, le réseau électrique et la défense incendie est assurée par plusieurs poteaux incendie.

- La zone UI\* répond aux 5 critères cumulatifs définis par le DOO (P235). Ainsi, nous pouvons considérer qu'elle est compatible avec le SCoT, en tant qu'agglomération à vocation économique.

## 2.2. Espace Proche du Rivage

La cartographie des espaces proches du rivage du D00 est reprise dans le PLU. La dérogation octroyée à l'urbanisation limitée par la prescription 256 est traduite par un secteur UT.

- La déclinaison des espaces proches du rivage définis est compatible avec le SCoT.
- Cependant, afin de limiter l'impact du projet des prés salés ouest, un taux de pleine terre devrait être défini, soit dans le règlement écrit, soit dans l'OAP. En effet, les prescriptions 28 et 86 s'appliquent aux nouveaux projets de développement et d'aménagement.

C'est ce que nous avons fait.

Dans le règlement écrit,  
Zone UT : emprise pleine terre au moins 50%  
Zone UB : emprise pleine terre bande A au moins 30%, bande b au moins 50%  
Zone UE : emprise pleine terre au moins 10%  
OAP : Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon un retrait permettant des décrochés de façade vis-à-vis des emprises publiques.  
Les constructions devront s'implanter en continuité ou en retrait des limites séparatives.

Parc actif : valorisation de cet espace (espace proche du rivage)  
Reprise Emprise au sol existant +20% en extension soit :  
 $4860\text{m}^2 + 972\text{m}^2 = 5832\text{m}^2$

Equipement (musée) :  
H = R+2

Logement :  
Alignement sur voie  
ES : 50%  
EPT : 40%  
H = R+2,  
Une côte seuil réglementaire du PPRSM s'applique selon la zone réglementaire (bleu et bleu clair).

### Prescription 28

Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme limitent l'imperméabilisation des sols en respectant un taux de pleine terre minimal adapté au profil urbain dans leurs opérations d'aménagements en zone U et AU. Ce taux peut varier et être augmenté d'un secteur à l'autre pour être adapté à la typologie de l'environnement.

### Prescription 88

Afin de réduire les besoins de foncier en extension, des densités moyennes communales minimales sont fixées :

#### Densité communale moyenne

##### COBAN

Lège-Cap-Ferret	20
Arès	35



2.3. Coupures d'urbanisation

La cartographie des coupures d'urbanisation du DOO est reprise dans le PLU. Les règlements graphiques et écrits traduisent la nécessaire préservation de ces espaces.

- La déclinaison des coupures d'urbanisation est compatible avec le SCoT.

2.4. Espaces remarquables et espaces boisés significatifs

La cartographie des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs du DOO est reprise dans le PLU. Les règlements graphiques et écrits traduisent la nécessaire préservation de ces espaces. Il est fait mention de 6000 hectares de zones naturelles remarquables et de 9550 ha d'espaces boisés classés, ce qui est considérable pour une commune de cette taille.

- La déclinaison des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs est compatible avec le SCoT.

2.5. La capacité d'accueil du territoire

La capacité d'accueil pose les bases du seuil d'acceptabilité d'un territoire, défini dans une volonté d'équilibre harmonieux entre enjeux de développement urbain, de fréquentation par le public, de protection des espaces pour les activités agricoles et maritimes, de préservation des espaces et milieux littoraux, de prise en compte des risques.

Andernos-les-Bains	35
Lanton	35
Audenge	35
Biganos	35
Mios	30
Marcheprime	35
COBAS	
Le Teich	35
Gujan-Mestras	40
La Teste-de-Buch	50
Arcachon	65
CDC Val de l'Eyre	
Salles	25
Belin-Béliet	20
Le Barp	30
Saint-Magne	15
Lugos	10

Ces densités sont définies comme « brutes ». Elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet (incluant les infrastructures et les espaces verts).  
Ces densités s'appliquent à toutes les opérations d'habitat, en densification comme en extension

OK

OK

La méthode construite par la DREAL Nouvelle-Aquitaine et le GIP Littoral (<https://www.giplittoral.fr/ressources/etude-sur-la-capacite-daccueil1-des-territoires-1littoraux-2023>), reprise et développée dans le SCoT, s'appuie sur 13 items :

- 1-La qualité et la quantité des eaux
- 2-La gestion des pratiques génératrices de nuisances
- 3-La qualité de l'air
- 4-L'artificialisation des sols
- 5-La gestion des autres usages du foncier
- 6-Le maintien de la biodiversité
- 7-La préservation de l'architecture locale et des paysages
- 8-La démographie
- 9-Les mobilités et les déplacements
- 10-L'offre de santé
- 11-La gestion des déchets
- 12-L'habitat
- 13-L'économie et le commerce

Le chapitre 3.5 du rapport de justification se borne aux questions de production de logements et de prise en compte des risques. Le volet « ressource en eau » est, quant à lui, développé dans l'évaluation environnementale avec la justification que l'accueil de nouvelles populations est compatible avec l'état de la ressource.

- **L'analyse de la capacité d'accueil est compatible avec le SCoT.**

## 2.6. La gestion des risques littoraux et la relocalisation des activités

Le dérèglement climatique a un effet direct sur les risques naturels : la hausse du niveau marin accentue les phénomènes de submersion et d'érosion et l'augmentation des températures favorise les départs de feux de forêt. Le territoire est fortement soumis aux différents risques et le SCoT cadre la prise en compte et la déclinaison de ceux-ci dans les PLU.

Le projet de PLU détaille la prise en compte des risques naturels et technologiques qui concernent le territoire (chapitre 7.5 de l'Evaluation Environnementale):

- Risque d'inondation par submersion marine: les zones inconstructibles strictes du PPRSM (zone grenat) sont classées intégralement en zone naturelle. De plus, aucune zone à urbaniser n'est définie au sein du zonage du PPRSM;
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement : le règlement préconise un recul minimal à respecter par rapport à la berge des cours d'eau et crastes pour toute nouvelle construction ( 1,5 m en zone U, 3 m en zone AU, 50 à 100 m en zone N).

Le chapitre sera complété notamment par exemple :

**Concernant l'eau potable**, rappelons que les autorisations de prélèvements à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m<sup>3</sup> par an. En 2023, les volumes prélevés ont été de 7 480 549 m<sup>3</sup> en 2023, laissant un volume prélevables restants de 1 119 451 m<sup>3</sup> (Cf. évaluation environnementale, p.26 ).

Dans le cadre du PLU, la production de logements envisagée (205 logements par an), entrainera une consommation d'eau potable supplémentaire de 23 780 m<sup>3</sup> par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m<sup>3</sup>/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire lié à l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle.

Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera 243 116 m<sup>3</sup> sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m<sup>3</sup>/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.

Explication du projet rapport de présentation

### Prescription 56

Le recul prescrit dans le cadre de la préservation des continuités écologiques (10 mètres à partir du haut des berges et de part et d'autre du cours d'eau en zone NAF et 5 mètres en zone urbaine) est appliqué aux cours d'eau. Les collectivités compétentes en matière de PLU(i) élargissent ce recul, le cas échéant, pour tenir compte des risques de débordement des cours d'eau, en tenant compte de la prescription 53.

L'appréciation du risque de crue est établie sur la base des diagnostics existants. En l'absence d'études, la structure en charge de la compétence GEMAPI pourra être sollicitée afin de formuler un avis.

Les inondations ne concernent pas uniquement les crues des cours d'eau. Les remontées de nappes constituent elles aussi un risque à prendre en compte

- Sur ce point, le règlement est incompatible avec la prescription 56 qui impose un recul minimum du 5 mètres en zone urbaine et de 10 mètres en zone naturelle. La prescription 9 précise que les crastes et fossés ne sont pas concernés par ces reculs. Il convient donc de vérifier et de justifier que les deux prescriptions sont respectées.

Le PLU préserve également les milieux humides qui sont classés en zone naturelle.

- Risque d'inondation par remontée de nappes;
- Risque d'érosion côtière: aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est localisée sur la façade littorale. De plus le règlement rappelle la nécessité de se conformer aux dispositions du PPR « avancée dunaire et recul du trait de côte » couvrant le territoire, dans les secteurs concernés.

- Concernant l'avancée dunaire, la prescription 274 précise :  
*« Le plan local d'urbanisme de La Teste-de-Buch identifie dans son rapport de présentation, le volume et la temporalité des relocalisations à prévoir pour les cinq campings de la Dune du Pilat menacés par l'avancée dunaire, ainsi que pour la RD218.  
Il délimite, le cas échéant, un zonage spécifique ou un emplacement réservé, pour cibler le(s) site(s) de relocalisation. Le règlement écrit de ces zones précise strictement l'usage lié aux activités d'hébergements touristique».*  
Or, le PLU (document de justification page 215) indique que *« La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.  
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proche du rivage sans possibilité d'extension et nombre d'unités d'hébergement et ni de surface».*
- Bien que des études aient été réalisées, et que des sites aient été ciblés pour la relocalisation, le projet de PLU ne répond pas à la prescription 274 du DOO.

- Risque de retrait-gonflement des argiles;
- Risque d'incendie : le règlement rappelle les dispositions à prendre en matière de lutte contre le risque incendie. De plus, le PLU promeut un développement en priorité au sein

L'observation de la Dune du Pilat montre une avancée dunaire de plusieurs mètres par an vers l'intérieur des terres, impliquant un resserrement de l'emprise des activités touristiques situées entre la Dune et la RD218. La stratégie locale de gestion de la bande côtière de La Teste-de-Buch définit le mode de gestion de repli stratégique comme le mieux adapté dans ce secteur, à moyen terme.

**Prescription 274**

Le plan local d'urbanisme de La Teste-de-Buch identifie dans son rapport de présentation, le volume et la temporalité des relocalisations à prévoir pour les cinq campings de la Dune du Pilat menacés par l'avancée dunaire, ainsi que pour la RD218. Il délimite, le cas échéant, un zonage spécifique ou un emplacement réservé, pour cibler le(s) site(s) de relocalisation. Le règlement écrit de ces zones précise strictement l'usage lié aux activités d'hébergements touristique

Pas de projet de relocalisation de la RD 218 (cf. CG33)

Pas de relocalisation des campings : les campings sont maintenus sur leurs sites actuels.

La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.  
Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proches du rivage sans possibilité d'extension et d'augmentation du nombre d'unités d'hébergement, ni de surface. Les campings sont donc maintenus sur leurs sites actuels. Le PLU ne prévoit pas de relocalisation des campings de la Dune.

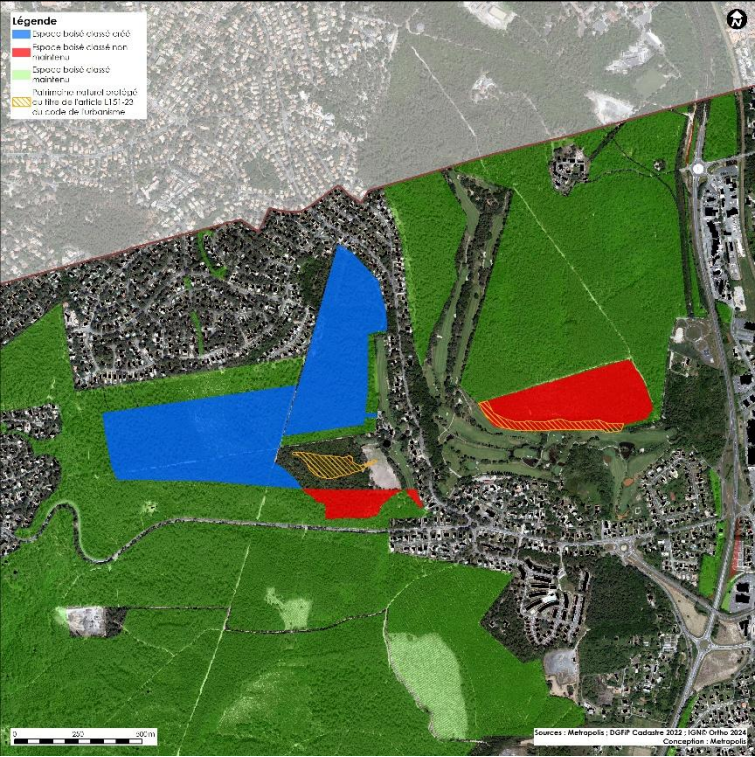
Explication du projet rapport de présentation



<p>des enveloppes urbaines existantes, et restreint très fortement l'urbanisation au sein des massifs forestiers, qui sont classés en zone naturelle;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>La prescription 59 interdit toute nouvelle construction d'habitation et de logement en milieu forestier. Seules sont autorisées les annexes et extensions limitées ne créant pas de nouveau logement. Concernant la proposition de rédaction du règlement de la zone Naturelle, le seuil maximum de 200 m<sup>2</sup> semble disproportionné pour la surface de bâtiments autorisée en zone forestière.</b></li></ul> <p>▪ Risque industriel.</p> <p><b>3. AUTRES SUJETS</b></p> <p><b>3.1. Développement commercial :</b></p> <p>Le DOO comporte un document d'aménagement commercial (DAACL). Celui-ci définit et cartographie la hiérarchie des zones commerciales. La Teste de Buch est notamment concernée par deux Zones d' Aménagement Commerciales (ZACOM) faisant l'objet de plusieurs prescriptions (201 à 215).</p> <p>La prescription 209, notamment, prévoit que :</p> <p><i>« Les documents d'urbanisme réalisent des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique« Commerce » pour chacune des ZACOM, en intégrant a minima leurs périmètres. Ces OAP prévoient les modalités d'aménagement commercial de ces espaces en prescrivant obligatoirement les thématiques suivantes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>le foncier et sa gestion ;</i></li><li>▪ <i>les flux de déplacement et d'accessibilité aux secteurs;</i></li><li>▪ <i>les interfaces entre les espaces urbains et les espaces naturels et/ou agricoles;</i></li><li>▪ <i>l'accroche aux espaces déjà urbanisés;</i></li><li>▪ <i>la gestion des eaux pluviales ;</i></li><li>▪ <i>la qualité urbaine, paysagère, énergétique et architecturale.</i></li></ul> <p><i>Pour chacune de ces thématiques, le document répond aux différents enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du DAACL ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Le projet de PLU ne comporte pas d'OAP sur les deux ZACOM identifiées dans le SCoT, ce qui ne répond pas aux objectifs d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs.</b></li></ul> <p><b><u>CONCLUSION</u></b></p>	<p>Le seuil maximum des extensions est réduit à 150m<sup>2</sup>.</p> <p>OAP sur les 2 zacom (vérification des périmètres)</p>	<p>Explication du projet rapport de présentation</p>
--	--	--

	<p>Le projet de plan local d'urbanisme de La Teste de Buch répond aux différents enjeux et objectifs détaillés dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Quelques remarques sont pointées et pourront être facilement intégrées dans le document approuvé.</p> <p><b>Le projet présenté est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Il est proposé d'émettre un avis favorable à ce projet.</b></p>		
<b>7- Commune d'Arcachon</b>			
11/07/2025	<p>À la lecture des documents transmis, j'ai pu apprécier la bonne prise en compte de nos secteurs à enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la zone «UE» de Mariolan, correspondant au Centre Technique Municipal situés rue Lagrua.</li> <li>la parcelle FH n°160 située avenue du Général Leclerc d'une contenance de 3724 m2. Ce terrain est classé en zone «Nv» et «UB » (dont une partie constructible de 1587 m2).</li> <li>et enfin, le projet structurant pour nos deux communes, l'extension du Golf d'Arcachon.</li> </ul> <p>Sur ce point, j'aimerais vous faire part de mes observations en vue, éventuellement, de faire évoluer certains éléments.</p> <p>L'étude de programmation a permis de mettre en lumière, avec une certaine précision, les futurs contours du go</p> <p>L'identification sur le plan de zonage de votre PLU d'une zone de « <i>patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</i> » correspond à l'îlot de sénescence à conserver en partie Ouest de l'extension du golf. Il se situe au cœur de l'un des parcours.</p> <p>La traduction graphique très précise de cette prescription n'est pas compatible avec le projet de golf tel que dessiné dans son extension qui a été validé. Il ressort que le périmètre figuré sur le plan de zonage correspond à une ancienne traduction spatiale de cette prescription environnementale qui prend une forme différente dans le projet envisagé.</p> <p>Aussi, je souhaiterais vous proposer de ne pas figer spatialement l'îlot de sénescence dans le règlement graphique, mais plutôt de porter une indication graphique sur le plan de zonage (de type pastille, trame ou hachure), en mentionnant l'obligation de conserver une surface d'environ 2 hectares dédiée à la sénescence du boisement. Cette solution permettrait ainsi de garantir l'objectif écologique tout en laissant une marge d'adaptation au projet de golf.</p>	<p>L'explicatuon du projet d'extension du golf est développé</p> <p>Le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.</p> <p>Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de <b>18 trous en deux boucles de 9 trous</b>, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 12,40 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 49,56 ha environ).</p> <p>Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser en EBC dans le PLU, des espaces qui dans le document précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) <b>augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur, et plus globalement à l'échelle de la commune, de plus de 20 ha</b> (+ 41 ha EBC – 18 ha [futur parcours] – 3 ha [futur practice]), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation et des corridors écologiques existants (Est/ouest ; Nord/Sud).</p>	Explication du projet rapport de présentation



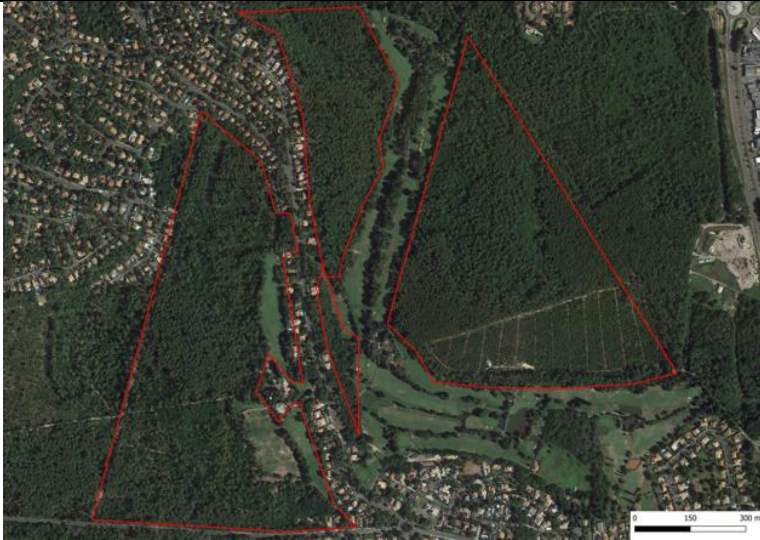


Extrait du PLU

Les EBC supprimés représentent 15,51ha.  
Les EBC créés représentent 39,97 ha.  
Les protections créées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme représentent 3,37ha.

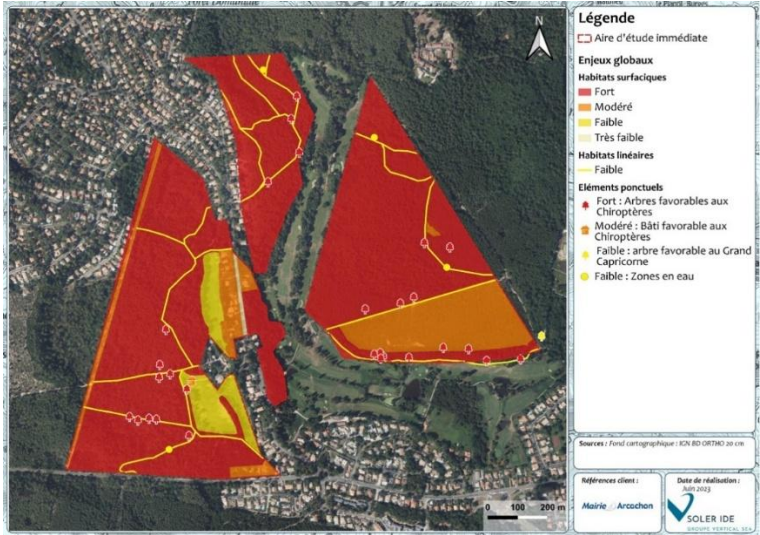
Après avoir défini l'intérêt et les besoins auxquels répondait ce projet d'extension du parcours de Golf, le périmètre d'extension du parcours de Golf projeté a été étudié. Il est le résultat des conclusions de l'évaluation environnementale menée sur ce site et les sites avoisinants.

Tous les terrains reliés au golf existant ont été intégrés au périmètre des inventaires naturalistes réalisés sur 4 saisons, et fait l'objet d'investigations. Les terrains non connectés au Golf existant ne pouvaient raisonnablement pas être envisagés comme des sites alternatifs compte tenu de la nature du projet.



Périmètre de réalisation des inventaires 4 saisons

Le bilan des enjeux écologiques définis à la suite de l'étude 4 saisons est le suivant :



Extrait – résultats des inventaires 4 saisons réalisés par le BET Solier IDE

Il ressort de l'étude 4 saisons réalisée qu'il n'existe pas d'autres terrains plus favorables à l'extension du golf existant que ceux finalement retenus (cf. règlement graphique du PLU), et ci-après représenté.

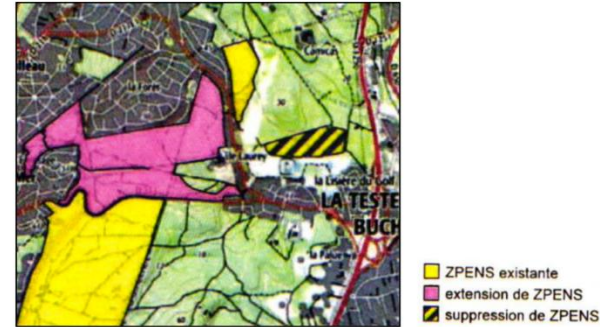




Périmètre d'extension du Golf retenu à la suite de l'étude 4 saisons

En effet, ces espaces n'apparaissent pas significatifs pour le territoire puisque sur la partie Est (partie « basse ») du projet d'extension, un défrichement/déboisement a eu lieu selon un **plan de gestion** (exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) **ainsi qu'un déclassement des espaces naturels sensibles**.

- Par une délibération n° 2018-04-137 du 11 avril 2018, le conseil municipal de la commune de La Teste-de-Buch a approuvé, sur proposition du conseil départemental, la suppression la zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) de Camicas Sud, qui n'offrait que peu d'intérêt au titre des habitats Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste-de-Buch ».
- Par une délibération no 2018.865CP du 8 octobre 2018, le conseil départemental de la Gironde a confirmé ce déclassement de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles le secteur « Dune de Camicas » sur la commune de La Teste-de-Buch.



**Annexe de la délibération du 8 octobre 2018**  
En rouge : le golf actuel - En jaune : les périmètres d'extension



**Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Teste de Buch**  
En jaune : le secteur sorti de la ZPENS - En rouge : le golf actuel

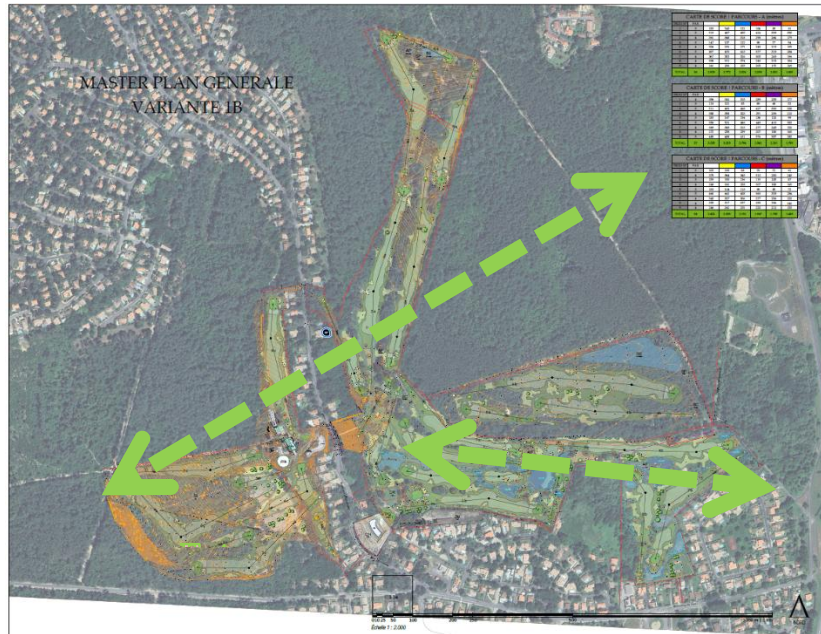
Et sur ce secteur Est, le **règlement du PLU protège (art. L. 151-23 c. de l'urb.) une bande de 20 m de large sur 730 m de long**, soit environ 15.000 m<sup>2</sup>, correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité environnementale (*cf. supra*. étude 4 saisons).

Ensuite, sur la partie Ouest (partie « haute »), le projet intégrerait notamment 30.000 m<sup>2</sup> déjà en nature de « practice Golf » et 17.000 m<sup>2</sup> qui seront sanctuarisés en îlot de senescence par le PLU. Ces parcelles concernent une emprise aujourd'hui utilisée depuis plus de 30 ans en nature golfique (déboisement total, engazonnement, arrosage automatique) à usage d'entraînement (practice, putting green, stade d'approches).

De plus, la préservation d'un îlot de senescence d'au moins **2 hectares** au sein de l'habitat « Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliées » a été réglementée, afin de préserver la qualité du site. Des évolutions du périmètre de cet îlot de senescence ont eu lieu depuis l'arrêt du PLU, et l'important est de retenir le principe

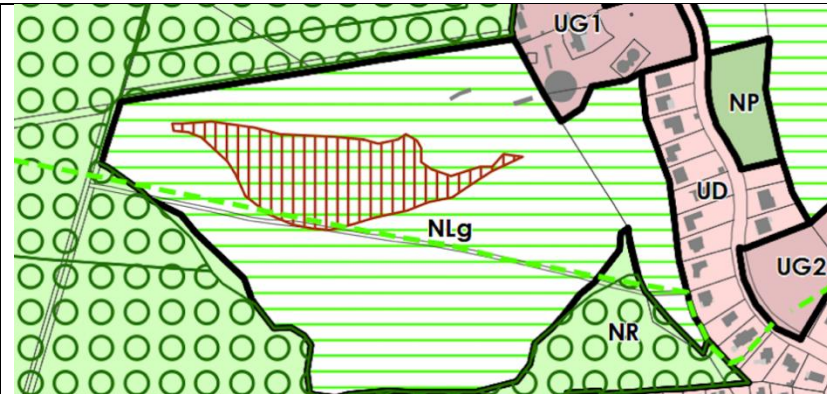
défini qui interdit toute activité humaine afin que la végétation puisse se développer de manière spontanée jusqu'à l'effondrement complet des arbres.

Ces deux périmètres [Ouest et Est] permettent de préserver, voire même de renforcer, compte tenu des mesures projetées de renaturation des milieux qui seront mises en œuvre à l'intérieur du parcours du golf existant, les continuités écologiques entre le Nord et le Sud, mais également l'Est et l'Ouest.



Extrait de l'étude 4 saisons

La création de cet îlot de senescence fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et/ou le gestionnaire du site Natura 2000. Cette contractualisation se fera sur la base d'une convention tripartite reprenant les termes actuellement en vigueur au droit des sites Natura 2000. **Toutefois, il a été jugé nécessaire de traduire spatialement la localisation de cet îlot dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**



Extrait du règlement graphique du PLU

La sensibilisation du public sera assurée avec la mise en place de signalisation et d'information : intérêts florofaunistiques, explication de la démarche, et avertissement sur les éventuels dangers dans la zone (chute de bois mort par exemple).

De nombreuses mesures seront également mises en œuvre en phase chantier et d'exploitation pour assurer la gestion écologique de la zone d'emprise du projet, avec des mesures de suivi.

**Les besoins en matière d'arrosage et de consommation d'eau ont été calculés pour s'assurer que le projet d'extension du golf respectait la capacité d'accueil du territoire.**

Les objectifs recherchés en termes de consommation d'eau ont été de projeter une consommation du futur parcours de golf (de 27 trous) qui soit égale ou inférieure à la consommation actuelle du parcours (de 18 trous) afin de tendre vers le 0 prélèvement de la ressource naturelle, voire-même améliorer la consommation actuelle du Golf.

Cet objectif apparaîtrait atteint en mettant en œuvre, alternativement ou cumulativement, une ou plusieurs mesures tenant à :

- La sélection de végétaux tolérants à la sécheresse (type de graminées spécifiques) et d'un système d'arrosage précis avec outils de mesure pour la prise de décision ;
- Le stock d'eau de drainage [construction d'un lac étanche] ou l'existence de forages sur place ;
- L'utilisation d'eaux non conventionnelles de l'usine AEP de Cabaret-les-Pins pour l'arrosage du Golf [Étude Suez septembre 2025].

Il ressort d'ailleurs de l'étude réalisée par Suez Consulting en septembre 2025 que le volume d'eau non conventionnelle de l'usine AEP suffirait à couvrir les besoins mensuels du Golf, alors même que les efforts mis en œuvre lors de l'extension pour économiser l'eau (cf. végétaux, arrosage performants, etc) devraient permettre de réduire le besoin d'eau d'arrosage actuel [150 000 m³/an].



	Annuel (m³/an)	Mensuel juin – août (m³/mois)	Journalier (m³/j) pointe
Besoin golf état actuel	150 000	Max : 28 896 Moyen : 23 419	Moy : 823 Max : 1 800
Volume en eau non conventionnelle possible via l'usine AEP Cabaret-les-pins	150 000	Max : 33 000 Moyen : 25 000	496 en minimum 806 en moyenne et 1075 en maximal

	Volumen min (période estivale)		Volumen max (période estivale)		Volumen moyen (période estivale)			Classe qualité nécessaire	Possibilité? Equipements nécessaires
	m³/mois	m³/j	m³/mois	m³/j	m³/j	m³/mois	m³/an		
USAGE Arrosage du golf - état actuel	-	-	28 896	1 800	823	23 419	150 000	A	Couple fonctionnel du fait des efforts prévus sur l'extension pour réduire la consommation en irrigation face au ratio actuel 1) Traitement tertiaire complémentaire 2) Cuve de stockage 3) Réseau vers cuve spécifique sur site du golf
GISEMENT Usine AEP Cabaret-les-pins	15 000	496	33 000	1 075	806	25 000	150 000		

Données Suez – Étude datée de septembre 2025

En effet, en application du décret REUT du 10 mars 2022 et des arrêtés du 28 juillet 2022 et 29 août 2023, un dossier de **demande de réutilisation des eaux traitées des stations d'épuration** peut permettre cette réutilisation pour des usages d'arrosage des espaces verts.

Le projet d'arrosage du Golf d'Arcachon s'inscrit dans une démarche durable, précise et techniquement éprouvée. Le porteur de projet garantira un accompagnement personnalisé, du diagnostic initial à la mise en service.

Il est également fixé l'objectif de réduire les intrants phytopharmaceutiques et les engrais de synthèse par rapport à l'utilisation actuelle du Golf, en visant un **objectif « zéro phyto »** par l'utilisation des graminées spécifiques tolérantes aux maladies cryptogamiques et l'amélioration du drainage, un sol plus aéré.

Les terrassements ainsi que les affouillements et les exhaussements sont autorisés dans le règlement, en application des articles R. 421-1 et suivant du code de l'urbanisme.

- Ainsi :
- Les extensions du golf ne se situent pas sur des espaces boisés significatifs,
  - Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU sur ces espaces d'extension, en application de la loi littoral en ne proposant que l'aménagement du parcours de golf,
  - Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU en valorisant les eaux issues de la STEP et en s'adaptant au changement climatique,
  - Le projet prévoit des protections réglementaires au PLU pour préserver les milieux sensibles, et des mesures de renaturation et d'amélioration de la gestion des milieux sur le parcours de golf existant.

D'autre part, le PLU prévoit d'encadrer de manière spécifique les affouillements dans les zones UG et NLg. Or, le Code de l'urbanisme prévoit déjà un encadrement clair et adapté de ces

	<p>opérations, via les articles R.421-1 et suivants en fonction de leur profondeur et de leur emprise au sol.</p> <p>Ce cadre réglementaire national impose, le cas échéant, une déclaration préalable ou un permis d'aménager, assurant ainsi un contrôle suffisant des impacts sur le terrain naturel. L'ajout de règles spécifiques dans le PLU de La Teste pourrait restreindre la faisabilité de la création de bassins ou d'aménagements paysagers liés au projet de réaménagement du golf.</p> <p>Le projet de PLU et notamment les prescriptions du règlement des zones UG et NLg n'appellent pas d'autres observations de notre part. Les projets d'hôtel et de Club House s'inscrivent en adéquation avec les règles d'implantation et d'emprise de ces deux zonages.</p> <p>Je tiens vivement à vous remercier par avance de la prise en compte de ces observations qui participeront indéniablement à un meilleur déroulement des procédures administratives et réglementaires du projet d'extension du golf.</p>	<p>La contractualisation doit passer par une zone ou une pastille préservée au titre de l'article L. 151-23</p> <p>Suppression des conditions particulières inscrites dans le règlement pour ne mentionner que l'application de l'article R421- et suivant du code de l'urbanisme.</p>	Règlement et zonage
--	---	--	---------------------

## 8- Etat

23/07/2025	<p>La commune de La Teste-de-Buch fait partie du SCOT du SYBARVAL approuvé le 16 juin 2024, document avec lequel le projet de révision de PLU doit être compatible.</p> <p>Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur son territoire, conformément à l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.</p> <p>Je souligne la volonté de la commune de La Teste-de-Buch de porter un projet politique engagé. Le document se distingue par son volontarisme en matière de construction de logements sociaux et son souhait d'équilibrer le modèle de développement de La Teste-de-Buch dans un contexte contraint marqué par une pression foncière importante et les enjeux environnementaux qui sont forts. Le rapport de présentation se démarque par sa clarté et la qualité de son analyse paysagère.</p> <p>La commune a par ailleurs régulièrement associé l'État à l'élaboration de son PLU dans un souci de construction partenariale et d'échanges réguliers. En retour, les services de l'État ont mis en œuvre un accompagnement renforcé ponctué de retours techniques formalisés, élaborés sur la base des informations transmises par la commune.</p> <p>L'analyse de votre projet de PLU met toutefois en lumière des insuffisances soulignées dans le document joint. Je souhaite appeler votre attention sur les points particulièrement saillants ci-après.</p> <p><u>1. Sur la reconstruction des cabanes de résinier brûlées dans la forêt usagère</u></p> <p>Le projet de révision du PLU prévoit la reconstruction des cabanes brûlées lors des incendies de 2022. A cet effet, le PADD avance comme objectif de : « Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent des conditions de sécurité acceptables. » Cet objectif est décliné dans le règlement.</p> <p>L'État a précisé à plusieurs reprises qu'il n'accepterait pas la création de lieux d'habitation (par changement de destination ou par reconstruction après sinistre) et d'enjeux isolés en forêt dont la répartition sur l'ensemble du massif, la difficulté d'accès et l'absence de possibilité de</p>	<p>évolution du règlement écrit post enquête publique</p> <p>Il conviendrait d'apporter des ajustements au règlement écrit afin de limiter le régime de la reconstruction à l'identique aux seules cabanes forestières à destination d'exploitation forestière, en excluant expressément les logements et hébergements ;</p> <p>Il conviendrait de préciser l'histoire des cabanes de résiniers et l'utilisation qui en été faite par les gemmeurs, puis l'évolution de leur utilisation dans le temps, dans une partie préliminaire de l'inventaire des cabanes forestières (cf. annexe au règlement écrit du PLU).</p>	Règlement Explication du projet rapport de présentation
------------	--	--	--

refuge ne permettraient pas la défendabilité, ni la mise en sécurité. Ce volet devra être revu afin que les cabanes qui ont été détruites ou en ruines ne soient pas reconstruites ou réhabilitées.

2. Sur la prise en compte du risque feu de forêt dans les OAP

Les OAP de La Teste-de-Buch traduisent une volonté d'encadrer le développement urbain tout en répondant aux objectifs de mixité sociale. Toutefois, les OAP n° 1 les Prés Salés Ouest, OAP n° 4 Lede de la Seuve, OAP n° 8 Cap de Mount, OAP n°9 Jaumar Pins de Cazaux, ainsi que les OAP n° 11 et n° 12 Cazaux Nord 1 et 2 n'apportent pas suffisamment de précisions concernant le risque incendie. La prescription 63 du SCOT prévoit une bande inconstructible d'au moins 50 m permettant d'assurer la défendabilité du site et intégrée au règlement écrit. Les services de l'État demandent à ce que ces dispositions soient reprises dans le PLU. Par ailleurs, les OAP 11 et 12 représentent une augmentation du linéaire d'interface avec la forêt, en contradiction avec la prescription 64 du SCOT.

3. Sur le déclassement des espaces boisés significatifs en vue d'étendre le golf d'Arcachon et de créer un nouveau parking à proximité de la Dune du Pilat

Le projet de PLU intègre une intention de déclassement de 25ha d'espaces boisés significatifs motivés par l'extension du Golf d'Arcachon. Les justifications avancées par la commune ne mentionnent pas le fait que les boisements concernés ne constitueraient plus un des espaces boisés significatifs de la commune (L. 121-27 du Code de l'urbanisme).

Le classement actuel du site en Natura 2000 et en zone naturelle d'intérêt environnemental, floristique et faunistique sur sa partie sud-ouest tend plutôt à démontrer l'intérêt environnemental du lieu et le fondement de son classement en EBS. Par ailleurs, la partie sud-ouest présente un fort intérêt paysager. L'État demande à la commune de démontrer que les secteurs concernés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune.

Ainsi, tous les « logements/hébergements » seront interdits sans exception dans les cabanes reconstruites, ce qui répondrait nous semble-t-il à la demande de l'État, ainsi qu'aux objectifs et orientations du DOO qui limitent le droit à la reconstruction, aux exploitations forestières.

Le règlement sera reformulé comme suit :

Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

1. La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
2. Sécurité publique et mesures architecturales
3. Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
  - disposer de deux accès obligatoires,
  - procéder au débroussaillage d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
4. Justification et conformité :
  - le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
  - la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
  - la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

Les questions de risques incendie seront développées dans les OAP notamment en application de la prescription 63 du SCOT prévoit une bande inconstructible d'au moins 50 m permettant d'assurer la défendabilité du site et intégrée au règlement écrit.  
Adaptation OAP

Dans OAP 11 et 12, extension du périmètre d'OAP en intégrant les 50m « tampon » + prescriptions entretien espaces naturels

CF réponse avis mairie d'Arcachon sur le golf

Explication du projet rapport de présentation OAP

Explication du projet rapport de présentation



Le PLU prévoit également le déclassement de 2ha d'espaces boisés significatifs afin de créer un parking à proximité de la dune du Pyla. Cette parcelle est située en zone Natura 2000, en zone naturelle d'intérêt environnemental, floristique et faunistique, et au sein du site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère. Ce déclassement diffère du SCOT, qui identifie le secteur comme un espace boisé significatif. Le rapport de présentation ne démontre pas que le site ne constitue plus un espace boisé significatif. Par ailleurs, les équipements destinés à l'accueil du public (aires de stationnement notamment) doivent rester exceptionnels en site classé. L'Etat demande par conséquent de ne pas changer le zonage de cette parcelle, qui doit rester en zone naturelle stricte avec un fort niveau de protection comme sur le reste du site classé (Nrfu), et d'envisager des alternatives pour améliorer la desserte du site du Pilat en privilégiant, si le site classé ne peut être écarté, l'implantation de tout nouvel aménagement à proximité immédiate des aménagements existants, soit du côté ouest de la route départementale.

#### 4. Sur l'application de la Loi littoral

L'urbanisation des OAP est soumise au principe de continuité au titre de la Loi littoral. Le PLU devra donc prévoir que la réalisation des OAP sur Cazaux intervienne par ordre de complétion suivant: n°8, n°11 et n°12 afin de respecter le principe d'extension en continuité de l'urbanisation.

En secteur diffus, la Loi littoral dispose que les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Par ailleurs, les annexes détachées des constructions existantes en secteur diffus sont interdites. Le PLU n'a pas intégré ces dispositions de manière exhaustive. Le règlement du zonage N comporte des formulations pouvant laisser penser que sont autorisées des constructions nouvelles ou des extensions disproportionnées en secteur diffus. Afin d'éviter toute confusion, ces dispositions devront être clarifiées.

Par ailleurs, les zonages A et N affirment : « les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées ». Le règlement permet également la construction d'annexes non-accolées à l'existant. Dans la mesure où elles permettent des extensions et des annexes de manière systématique, ces dispositions contreviennent au Code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU permet des extensions de constructions existantes de différentes nature en espaces remarquables en zone NLa (parkings, commerces, restauration, artisanat, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements sportifs, bureau, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol). Ces dispositions ne sont pas conformes avec l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit en espace remarquable des dispositions spécifiques pour les extensions bâtimentaires et les constructions de parking. Par ailleurs, la circulaire du 15 septembre 2005 précise qu'en espaces remarquables les extensions de construction existantes doivent être limitées de 10 % à 20 % maximum de la surface initiale du bâtiment. Les zonages NLhi et Nlt comportent également des dispositions contraires à la Loi littoral qui doivent être corrigées.

#### 5. Sur la consommation ENAF

Le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de consommation ENAF pour les projets économiques et les infrastructures et équipements tel quel prévu par le SCOT. En effet, le SCOT décline trois types d'enveloppe maximale de consommation ENAF en extension à

Le projet de parking est supprimé.

L'ordre de réalisation des OAP 8, 11 et 12 sera précisé dans les OAP 8, 11 et 12

Le logement doit être interdit dans les zones naturelles

Modification du règlement des zone A et N pour adapter les prescriptions concernant « les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées » ainsi que les annexes non accolées

Réduction des emprises au sol à 20% au lieu de 30% en application de l'article R.121-5 du CU.

Précision à ajouter : en compatibilité avec le SCOT, pas d'extension surfacique a vocation économique, uniquement un développement en renouvellement urbain sur un périmètre de zone UI constant.

Zonage

OAP

Règlement  
Explication du  
projet rapport de  
présentation

Explication du  
projet rapport de  
présentation

l'échelle du Bassin d'Arcachon Sud : 91ha dédiés à l'habitat, 21ha pour la réalisation des équipements et infrastructures nécessaires à la population, et 59ha pour les activités économiques. Ces deux derniers types d'enveloppes ne sont pas mentionnés dans le PADD, ce qui ne permet pas d'avoir une visibilité complète sur les objectifs de consommation ENAF de la commune. Afin d'assurer la comptabilité avec le SCOT et d'être en conformité avec l'obligation de présenter dans le PADD les objectifs chiffrés sur la consommation ENAF prévues à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, la commune devra reprendre la déclinaison opérée par le SCOT.

#### 6. Sur l'étude de densification

L'étude de densification du projet de révision affiche un potentiel brut total de 3886 logements pouvant être construits dans les espaces libres des zones urbanisées de la commune, dont 3362 logements en agglomération. L'étude de densification affiche un objectif net de 1324 logements correspondant aux unités foncières libres et aux unités foncières densifiables. Le PLU pourrait utilement détailler la méthodologie ayant permis de passer d'un potentiel de 3886 à 1324 logements.

Seule création : zone UI autour de SAFRAN

Dans le tome 1 du rapport de présentation, la méthode de calcul des espaces libres développée permet d'identifier les espaces libres en zones agglomérées et en dehors des zones agglomérées, sans les qualifier en fonction du type de sol (cf. pages 86 et suivantes).

Ce **potentiel brut** identifié correspond à l'état des lieux exhaustif du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine actuelle avec :

- l'inventaire du foncier non bâti encore disponible apte à accueillir une densification « horizontale » : « dents creuses » ;
- l'inventaire du potentiel en division parcellaire ;
- l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine et d'évolution par changement de destination ;
- l'étude du potentiel par récupération de la vacance (retranscription des objectifs du PLH).

Toutefois, des critères limitants le foncier mobilisable viennent réduire ce potentiel brut/théorique, et laisser place au **potentiel effectivement mobilisable** :

- Les critères d'incertitude concernant **l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine** : les espaces de mutilation n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel net car il n'y a pas d'opérations de renouvellement urbain susceptibles d'être programmées (démolition – reconstruction) comme, par exemple, des îlots de cœur « à l'abandon ». Le dernier espace de ce type est en cours d'aménagement dans le cœur de ville de La Teste.

- **Les critères relevant de contraintes juridiques** correspondant sur le territoire de La Teste de Buch aux Risques naturels et aux nuisances (PPRI submersion marine sur La Teste, Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la base aérienne 120 sur Cazaux, risque technologique) limitent voire interdisent la constructibilité de certains espaces libres identifiés.

- **Les critères relevant de contraintes techniques, géographiques ou topographiques**

- La déclivité des terrains : certains quartiers de La Teste sont implantés sur les espaces de Dunes qui présentent des déclivités des terrains importants. La municipalité souhaite limiter la constructibilité sur les terrains à forte déclivité comme par exemple le long du Boulevard d'Arcachon ou les espaces bâtis du Pyla le long du massif boisé, ... Ainsi le potentiel des espaces densifiables se trouvent limiter.

- La présence des crastes et des fossés : le SIBA demande un recul de constructibilité de 3m minimum le long du réseau hydrographique qui traverse les zones urbaines. Des espaces en fond de parcelle le long des crastes et des fossés existants ne participent donc plus à la constructibilité identifiée précédemment.

- La difficulté à mobiliser ou l'absence de réseaux : des espaces identifiés dans le potentiel brut de la densification ne peuvent être exploités, car le règlement encadre strictement la possibilité de division par la création de voirie pour desservir les lots et les habitations (largeur d'emprise minimale de 7m). Par conséquent, un nombre important de division n'est pas réalisable. Une quantité significative des terrains identifiés ne sont

Etude de  
densification

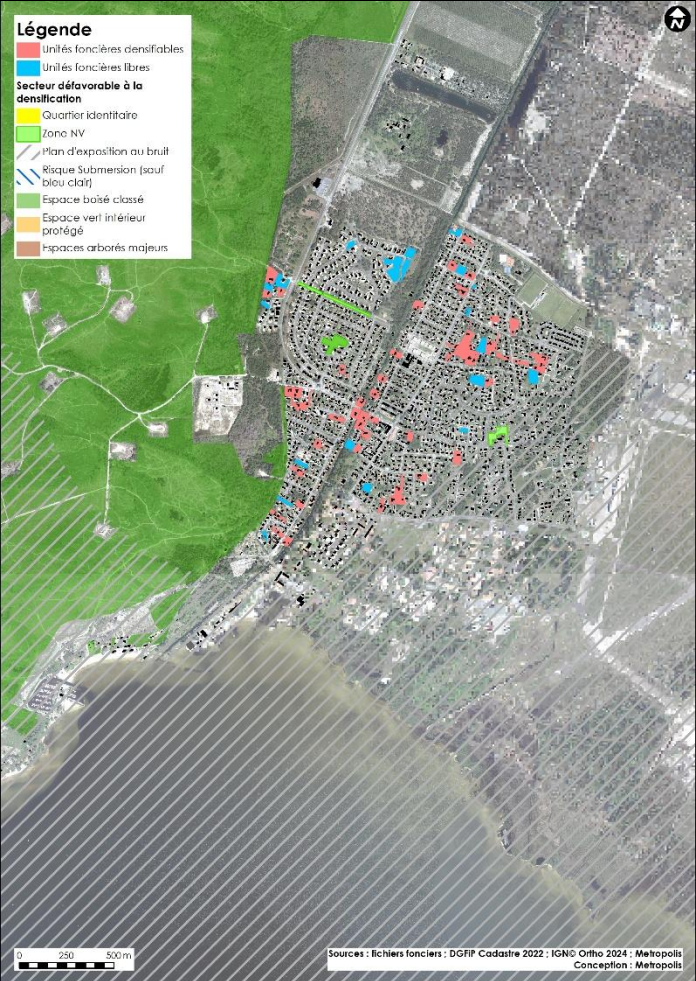
donc plus mobilisables, sans une profonde mutation des espaces bâti : démolition reconstruction)

• **Les critères tenant à des impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie**

- La ville de La Teste de Buch affiche dans son PADD des objectifs de préservation de certains quartiers patrimoniaux, où la densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est le cas du quartier de Pyla sur Mer, ainsi que de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville. Seules les unités foncières libres sont prises en compte dans le potentiel de densification.
- Le patrimoine bâti identifié : un inventaire des édifices remarquables de la commune a été réalisé. Bien que non exhaustif met en évidence des constructions et éléments identitaires, témoins de l'histoire du développement de la ville. Afin d'assurer leur préservation, chaque construction se voit attribuer, ou non, un droit à la modification de ses espaces extérieurs, dans des mesures qui lui sont propres, selon son importance patrimoniale. Cette protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme limite donc volontairement la densification par division parcellaire des terrains sur lesquels ces édifices remarquables sont implantés.
- Les espaces de nature en ville à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur) : le PLU classe en zone Nv les espaces de nature en ville afin de ne pas porter atteinte à ces espaces de qualité, au paysage et à l'environnement.
- Les espaces arborés de lisières de zones urbaines et des massifs boisés: les jardins, espaces libres de lotissements, et espaces publics, situés en limite avec les zones urbanisées et des massifs boisés ne sont non plus comptabilisés dans l'étude de densification. Outre la préservation des limites des zones urbaines, ces espaces jouent un rôle de protection, permettant de limiter le risques incendie en constituant des zones tampons entre les massifs forestiers et les espaces urbanisés.

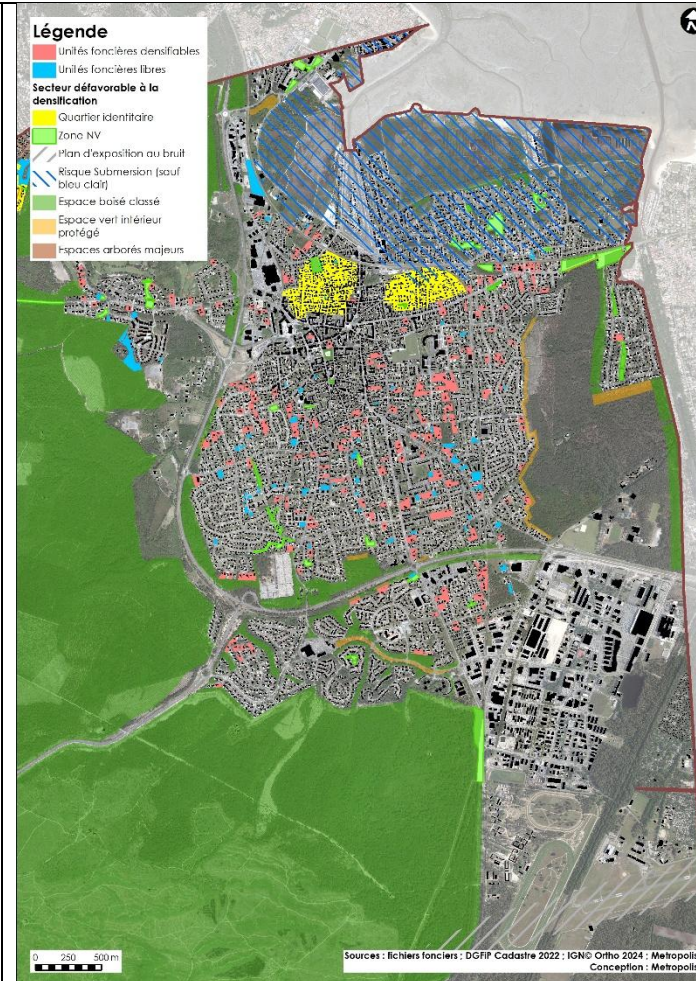
A cela, s'ajoute le phénomène classique de rétention foncière.

cusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
3-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE  
cusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025  
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

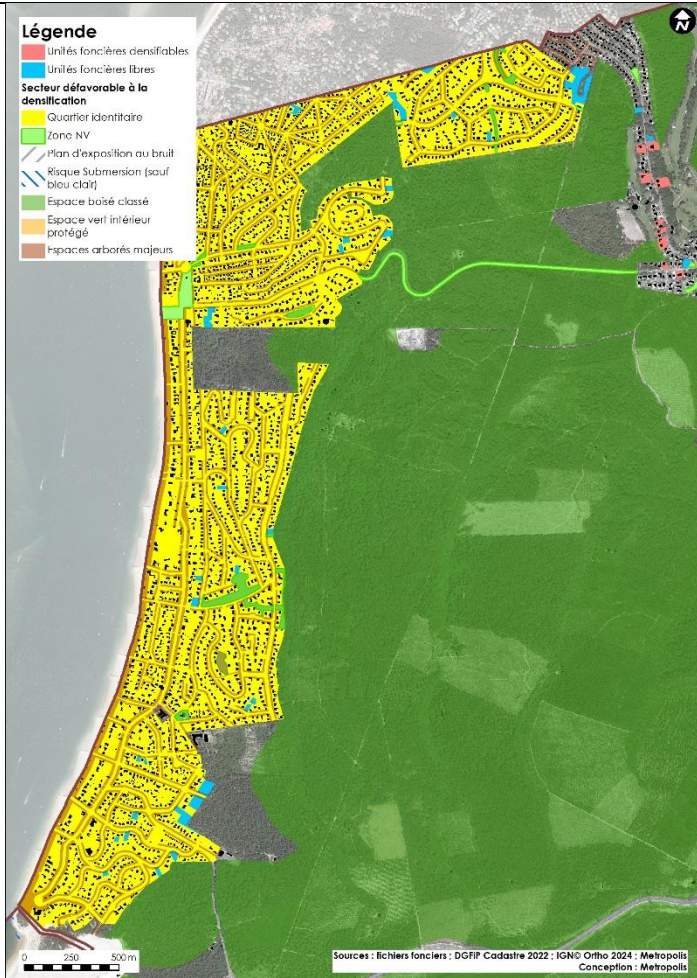


Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur Cazaux





Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur La Teste



**Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur Le Pyla**

Compte tenu des critères précédemment définis, l'objectif net théoriquement mobilisables est de 1324 logements (sans comptabilisation des logements vacants mobilisables)..

## 7. Sur la densité des OAP

Le projet de PLU ne permet pas de connaître la densité moyenne des différents projets de territoire. La densité nette ne peut que difficilement être appréhendée sur les secteurs d'OAP étant donné que seule la surface brute est communiquée. De manière générale, la densité brute calculée sur les secteurs d'OAP va de 8,6 logements/ha à 109 logements/ha, avec une moyenne de 26 logements/ha. La compatibilité avec le SCOT du SYBARVAL devra être démontrée sur ce point.

La densité se rapproche des objectifs du scot : 37 logements à l'hectare  
Pour la commune de La Teste-de-Buch, la densité moyenne retenue par le SCoT est de 50 logements par hectare.

Cette densité constitue un **objectif moyen** auquel les plans locaux d'urbanisme doivent tendre, mais la réglementation nationale permet d'en moduler l'application lorsque des contraintes majeures l'imposent. Par ailleurs, le rapport de présentation du SCoT souligne que la densité minimale est un plancher et que chaque PLU peut fixer des objectifs supérieurs lorsque le contexte le permet. La réciproque est admise lorsqu'une densité plus faible est justifiée par des contraintes fortes et documentées (prise en compte des risques naturels, servitudes environnementales, respect des exigences de la loi Littoral ou PPR).

Or, le territoire concerné par la révision du PLU de La Teste-de-Buch cumule des **contraintes majeures** :

- Le PADD de la commune insiste sur la nécessité de préserver les espaces remarquables du territoire, de protéger les zones humides et de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation, littoral et feux de forêt.
- Une grande partie des secteurs urbanisables est soumise aux prescriptions du PPRSM et au risque de submersion, qui imposent des surélévations et réduisent considérablement les surfaces constructibles, ainsi qu'à la nécessité de réduire le risque feu de forêt.
- Les territoires littoraux sont soumis à la loi Littoral : l'extension de l'urbanisation n'est possible qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants et la bande des cent mètres à partir du rivage est inconstructible. Les espaces remarquables et les zones humides bénéficient d'une protection renforcée.

Ces contraintes réglementaires réduisent de façon substantielle la capacité à densifier sur l'ensemble des zones AU et limitent les possibilités d'atteindre la densité maximale de 50 logements/ha. Après analyse, l'objectif d'environ **37 logements/ha** est apparu comme **le meilleur compromis** entre :

- **L'obligation de lutte contre l'étalement urbain** : le PLU proscriit l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation et favorise le renouvellement urbain conformément aux articles L.151-5 et L.151-4 du code de l'urbanisme.
- **Le respect des espaces protégés et des risques**, en interdisant toute urbanisation dans les zones à fort aléa de submersion et en intégrant les servitudes dues à la loi Littoral et aux zones humides.
- **La préservation du cadre de vie et du patrimoine naturel**, comme le demande le SCoT en rappelant que la densification doit tenir compte de la morphologie des tissus urbains et du maintien du capital naturel.

Par conséquent, la densité de 37 logements/ha proposée dans notre projet n'est pas le signe d'une sous-densification arbitraire mais la traduction d'un équilibre prudent entre les objectifs de sobriété foncière et les contraintes légales et environnementales. Elle permet de densifier les secteurs centraux lorsqu'ils sont aptes à le recevoir tout en évitant une urbanisation excessive de zones sensibles. Cette approche s'inscrit dans la logique de la séquence « éviter, réduire, compenser » qui sous-tend la loi Climat et résilience et les objectifs nationaux de sobriété foncière.

OAP	Nombre de logement	Taux LLS	Nombre LLS	Surface en m²	Nb log / ha
JAUMAR DE CAZAUX	40	50	20	20286	20

Explication du projet rapport de présentation



	<table><tr><td>CAZAUX OUEST / CANAL</td><td>30</td><td>50</td><td>15</td><td>12517</td><td>24</td></tr><tr><td>CAP DE MOUNT</td><td>150</td><td>60</td><td>90</td><td>44654</td><td>34</td></tr><tr><td>BORDES EST</td><td>40</td><td>50</td><td>20</td><td>12000</td><td>33</td></tr><tr><td>SECARY</td><td>150</td><td>60</td><td>90</td><td>41867</td><td>36</td></tr><tr><td>LES PRES SALES OUEST</td><td>85</td><td>0</td><td>0</td><td>21237</td><td>40</td></tr><tr><td>CAZAUX NORD</td><td>50</td><td>60</td><td>30</td><td>27604</td><td>18</td></tr><tr><td>LA HUMEYRE</td><td>90</td><td>50</td><td>45</td><td>7933</td><td>113</td></tr><tr><td>LE BAOU LES MARAICHERS</td><td>250</td><td>60</td><td>150</td><td>48145</td><td>52</td></tr><tr><td>L'ENCLOS DU CAP LANDE</td><td>58</td><td>50</td><td>29</td><td>13592</td><td>43</td></tr><tr><td>LEVE DE LA SEUVE</td><td>60</td><td>75</td><td>45</td><td>23333</td><td>26</td></tr><tr><td>Total général</td><td>1003</td><td></td><td>577</td><td>266567</td><td>37</td></tr></table>	CAZAUX OUEST / CANAL	30	50	15	12517	24	CAP DE MOUNT	150	60	90	44654	34	BORDES EST	40	50	20	12000	33	SECARY	150	60	90	41867	36	LES PRES SALES OUEST	85	0	0	21237	40	CAZAUX NORD	50	60	30	27604	18	LA HUMEYRE	90	50	45	7933	113	LE BAOU LES MARAICHERS	250	60	150	48145	52	L'ENCLOS DU CAP LANDE	58	50	29	13592	43	LEVE DE LA SEUVE	60	75	45	23333	26	Total général	1003		577	266567	37	
CAZAUX OUEST / CANAL	30	50	15	12517	24																																																															
CAP DE MOUNT	150	60	90	44654	34																																																															
BORDES EST	40	50	20	12000	33																																																															
SECARY	150	60	90	41867	36																																																															
LES PRES SALES OUEST	85	0	0	21237	40																																																															
CAZAUX NORD	50	60	30	27604	18																																																															
LA HUMEYRE	90	50	45	7933	113																																																															
LE BAOU LES MARAICHERS	250	60	150	48145	52																																																															
L'ENCLOS DU CAP LANDE	58	50	29	13592	43																																																															
LEVE DE LA SEUVE	60	75	45	23333	26																																																															
Total général	1003		577	266567	37																																																															
	<p><u>8. Sur la relocalisation des campings du Pilat et de la RD 218</u></p> <p>La prescription 274 du SCOT du SYBARVAL prévoit que le PLU de la commune identifie dans son rapport de présentation le volume et la temporalité des relocalisations à prévoir pour les cinq campings_ de la Dune du Pilat menacés par l'avancée dunaire, ainsi que pour la RD 218. Le rapport de présentation du PLU révisé n'a pas intégré ces éléments.</p> <p>Le règlement NLc du PLU prévoit d'autoriser des extensions de construction existantes à hauteur de 30 % de l'emprise au sol. Cette disposition est contraire à la réglementation applicable en espace remarquable, où les extensions bâtementaires sont soumises à des conditions strictes. La commune devra par conséquent revoir le zonage NLc du règlement.</p> <p>Compte tenu des observations formulées ci-dessus et des clarifications attendues par l'État, développées dans l'annexe technique ci-jointe là laquelle je vous demande de porter attention pour la poursuite de la procédure, j'é mets en l'état un avis réservé sur le projet de révision générale du PLU.</p>	<p>La relocalisation est un enjeu majeur qui nécessitera une réflexion à long terme concomitante avec la question du déplacement et de relocalisation de la RD218 qui elle aussi sera impactée par les phénomènes naturels liés au recul du trait de côte et à l'avancée dunaire rendant leur disparition inéluctable dans le temps.</p> <p>Le PLU révisé n'a pas intégré de nouveaux sites de relocalisation de ces campings. Ces 5 campings font l'objet de la définition de secteurs NLc dont le règlement ne permet que la gestion de ces secteurs dans les espaces proches du rivage sans possibilité d'extension et d'augmentation du nombre d'unités d'hébergement, ni de surface.</p> <p>Les campings sont donc maintenus sur leurs sites actuels. Le PLU ne prévoit pas de relocalisation des campings de la Dune.</p> <p>Le règlement NLc du PLU est repris afin d'autoriser des extensions de construction existantes à hauteur de 20 % de l'emprise au sol.</p>	<p>Explication du projet rapport de présentation</p> <p>Règlement</p>																																																																	
Annexe	<p><b>1. Contexte</b></p> <p>La commune de La Teste de Buch (LTDB) est située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d' Arcachon. 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.</p> <p>La commune de LTDB connaît une croissance démographique notable (25 990 habitants en 2014, 26 269 en 2020) ainsi qu'une pression foncière forte. Ces dynamiques sont liées à</p>																																																																			

l'attractivité de la commune et à l'importance de son secteur touristique, qui amène par ailleurs une population saisonnière conséquente.

Le territoire est traversé par de nombreux enjeux: prégnance des-risques naturels (risque feu de forêt, risque de submersion marine, risque de gonflement des sols, etc.), un patrimoine naturel unique (près de 10 000 d'espaces boisés significatifs, site classé de la Dune du Pilat, nombreux espaces sensibles et espèces protégées), et un patrimoine architectural et urbain emblématique-du Bassin d' Arcachon.

La commune de LDTB est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2011, modifié à trois reprises depuis son adoption. Le 12 avril 2022, le Conseil municipal de la collectivité a prescrit la révision de son PLU.

Cette révision a pour objectifs (extraits de la délibération de prescription) :

1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre:
2. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire:
3. Dresser le PLU en PLU patrimonial.

Le PADD a fait l'objet d'un débat du Conseil municipal le 26 septembre 2024 et le 6 février 2025.

## 2. Cohérence et justification du projet de territoire

### 2.1. Croissance démographique

En 2021, la commune comptait 26 556 habitants, avec un taux de croissance moyen de 0,3% par an (INSEE 2015-2021). Le rapport de présentation (RP) expose trois scénarios sur lesquels pourrait être basée la stratégie de développement de la commune : une hypothèse basse (0,6%), une hypothèse médiane (0,75%) et une hypothèse haute (0,86%). Le choix s'est finalement porté sur une quatrième hypothèse reposant sur une croissance démographique de 0,8% par an. Cette hypothèse n'est pas détaillée dans le diagnostic.

L'objectif démographique inscrit dans le Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT approuvé est décliné à l'échelle de chaque intercommunalité en tenant compte du profil et des capacités de chacune d'elle. Pour la COBAS, le DOO prévoit une croissance démographique en deux étapes:

- une 1ère phase à 2030, avec une croissance annuelle moyenne à 0,8 %,
- une 2ème phase à 2040, avec une croissance annuelle moyenne à 0,7%.

**La commune fait le choix de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique plus soutenu que les tendances observées ces dernières années, s'appuyant sur la compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT.**

### 2.2. Objectifs et besoins en logements

### 2.2.1. Objectifs de production de logements

Le PLU prévoit la réalisation de 2460 nouveaux logements d'ici 2037, soit 205 logements par an. Le PLH de la COBAS affiche, pour la commune de LTDB, un objectif de production de 1230 résidences principales sur 6 ans, soit 205 logements par an. Le PLU affiche des objectifs de production conformes aux objectifs du PLH exécutoire.

Le rapport de présentation développe l'étude du point mort, qui permet de mettre en évidence le nombre de logements nécessaires au maintien de la population. Ainsi, il est précisé qu'environ 2391 logements seront nécessaires pour répondre aux besoins de la population déjà présente sur La Teste de Buch sur les 10 prochaines années. Le PLU prend bien en considération les besoins en logement des populations présentes sur son territoire. Toutefois, cette estimation s'avère supérieure à l'objectif de production de 2050 logements sur 10 ans présenté dans le PLU.

Cette incohérence peut être due:

- soit à une erreur de calcul du point mort: Il est par exemple à noter que la composante liée au desserrement des ménages semble surestimée (1958 logements affichés contre 663 logements calculés par la Direction départementale des territoires et de la mer);

- soit à une erreur d'estimation du besoin en logements: après application d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % et d'une taille de ménages de 1,6 (hypothèse prise dans le diagnostic), 1425 logements seraient nécessaires sur les 10 prochaines années pour loger les 2280 habitants supplémentaires. En ajoutant les besoins liés aux populations présentes (point mort de 2391 logements), un total de 3816 logements

Il n'y a pas d'erreur sur le calcul du point mort.

Le taux de variation annuel moyen 2014-2020 du nombre de personnes par ménage est de -1,465. Ce taux est appliqué sur une population constante à partir de 2025, qui serait de 26 905 habitants.

Le taux de variation de la taille des ménages étant élevé, il est réduit de 25% à partir de 2030, et ce pour prendre en compte le ralentissement de cette diminution.

Perspectives du besoin de résidences principales pour le maintien de la population en place

		Maintien de la population	Taille des ménages	Résidences principales
Date d'Arrêt N	2025	26905	1,78	15139
N+1	2026	26905	1,75	15364
N+2	2027	26905	1,73	15592
N+3	2028	26905	1,70	15824
N+4	2029	26905	1,68	16000
N+5	2030	26905	1,66	16178
N+6	2031	26905	1,64	16357
N+7	2032	26905	1,63	16539
N+8	2033	26905	1,61	16723
N+9	2034	26905	1,59	16909
N+10	2035	26905	1,57	17097

17 097 – 15 139 = 1 958 logements.

Les perspectives d'évolution démographiques ne sont pas basées sur un taux de croissance de 0,8 mais sur trois taux de croissance : 0,6%, 0,7% et 0,86% comme indiqué dans le diagnostic. Par ailleurs, la taille des ménages n'est pas de 1,6, mais varie de 1,78 à la date d'arrêt à 1,57 en 2035, comme indiqué dans le calcul du besoin pour le desserrement des ménages.

Diagnostic  
rapport de  
présentation

seraient nécessaires pour répondre aux besoins exogènes et endogènes sur la commune pour les 10 prochaines années.

L'explication du projet du PLU (p. 251) détaille le potentiel mobilisable en densification de l'enveloppe urbaine existante et en extension. Sont concernées les unités foncières densifiables, les unités foncières libres, les OAP et les zones à urbaniser :

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS				
Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière libre habitat	604			604
Unité Foncière densifiable habitat	720			720
OAP	415	750	566	1731
Total général	1739	750	566	3055

Un potentiel de 3055 logements a ainsi été calculé dont 1739 en zone urbaine (soit 57 % de la production nouvelle).

**Le potentiel de production identifié en zone U et 1AU (2489 logements) permettra la réalisation de l'objectif de construction de 2460 nouveaux logements sur 12 ans choisis par le PLU.**

Il est à noter que l'objectif de remise sur le marché de 132 logements vacants (objectif de 11 logements vacants/an) n'a pas été comptabilisé dans le tableau ci-dessus.

De même, le rapport de présentation (explication du projet p 190) cite les projets en cours de réalisation dont le permis de construire a été accordé depuis le diagnostic établi par le PLH. Toutefois, seule la réalisation de 751 logements sociaux apparaît, et non la production globale de logements. **Cette information mériterait d'être reprise dans les perspectives de création de logements.**

**Par ailleurs, plusieurs imprécisions et incohérences ont été relevées sur différents documents, rendant difficile la compréhension du projet de la collectivité :**

- dans le document d'OAP, 11 secteurs sont présentés en zones U et 1AU, et aucun en 2AU (contrairement à ce qui apparaît dans le tableau ci-dessus). Si le total du potentiel

Suite à l'enquête publique, le tableau des espaces mobilisés pour le logement est modifié :

ESPACES-LIBRES-MOBILISEES-POUR-L'ACCUEIL-DE-NOUVEAUX-LOGEMENTS-EN-HA				
	Total-U	Total-1AU	Total-2AU	Total-général
UF-libre-habitat	27,89		18,81	46,70
UF-densifiable-habitat	41,40			41,40
OAP	9,20	20,01		29,21
Total-général	78,49	20,01	18,81	117,31

Ainsi le tableau du nombre de logement est adapté en conséquence :

NOMBRE-DE-NOUVEAUX-LOGEMENTS				
Type d'espaces-libres	U	1AU	2AU	Total
Unité-Foncière-libre-habitat	604		420	604
Unité-Foncière-densifiable-habitat	720			720
OAP	263	740		1423
Total-général	1587	740	420	2747

Suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent ainsi à 2747 logements réparties comme suit :

De plus il est nécessaire d'ajouter l'objectif de remise sur le marché de 132 logements vacants (objectif de 11 logements vacants/an) au total de logements possibles dans le présents PLU : soit 2879 logements au total (en intégrant les zones 2AU).

Sans compter les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLU, les capacités de production de logement du PLU avec les objectifs de remise sur le marché de logements vacant, s'élèvent ainsi à 2459 logements

L'information du nombre de logement ordinaire supplémentaire sera ajoutée : le nombre de logements ordinaires sera précisé, il s'élève à 776 dans les OAP.

Après avis des PPA et enquête publique, le nombre de logements en zone urbaines est de 263 logements, en zone 1AU : 740, 2AU 420 logements.

Explication du projet rapport de présentation



de logements en zone 1AU correspond bien aux données du tableau ci-dessus, le potentiel en zone U diffère (313 logements contre 415 logements).

- dans l'étude de densification (p. 60) et le RNT (p. 31), un diagramme présente de nouveaux chiffres : 893 logements dans les secteurs d'OAP en zones U et 1AU (contre 1165 dans le tableau affiché ci-dessus ou 1063 logements dans le document d'OAP) et 704 logements en zone 2AU (contre 534 en p 59 de l'étude de densification ou 566 logements dans le rapport de présentation).

### 2.2.2. Production de logements sociaux et article 55 de la Loi SRU

Au 1er janvier 2024, la commune dispose d'un parc de logements locatifs sociaux de 2194 logements, soit un taux de 15,11 % (source: inventaire réalisé par la DDTM). Le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) manquants pour atteindre le taux de 25 % requis par l'article 55 de la Loi SRU s'élève à 1437 logements.

Le projet de PLU, conformément aux objectifs présentés dans le PLH, prévoit la production de 1560 logements dans les 12 prochaines années, soit 130 logements locatifs sociaux par an. Cela représente 63 % de son objectif de production globale de nouveaux logements (205 logements/an). Il est à noter qu'une incohérence a été observée dans l'étude de densification (p. 60), qui indique un objectif de production de 112 LLS par an (au lieu de 130 LLS/an).

Les objectifs inscrits au PLU, identiques à ceux fixés dans le PLH, permettront bien de répondre aux objectifs SRU pour les périodes triennales 2023-2025, 2026-2028 et 2029- 2031 (sous réserve du renouvellement d'un CMS abaissant pour la période triennale 2026- 2028). Toutefois, en fonction de la réalisation effective de ces CMS, la commune pourra être amenée à revoir les objectifs triennaux pour respecter la loi SRU.

Le PLU impose, à travers les servitudes de mixité sociale inscrites dans le règlement écrit, un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 4 logements situées dans les zones UA, UB, UC, Up, UF et Usdu. **Le PLU aurait pu détailler le potentiel de développement du parc social à travers la mise en œuvre de ces servitudes.**

Il existe un réel besoin de diversifier le parc de logements, notamment en taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées et des jeunes présents sur la commune, mais aussi pour répondre aux besoins des ménages en décohabitation. Le rapport de présentation met en évidence la forte représentation de logements de grande taille sur la commune et le manque de petits logements. En effet, 57 % des logements sont des T4 et plus, pour seulement 16,3 % de T1 et T2 (INSEE 2021). Le diagnostic (p. 22) précise que la diversification de l'offre est en cours (avec une augmentation des logements collectifs et de petite taille).

**Bien que le PADD incite à poursuivre cette diversification de l'offre afin de permettre la fluidification des parcours résidentiels, le PLU ne met pas d'actions ou d'outils en place pour favoriser la production d'une offre diversifiée, en particulier en termes de taille.**

**De même, le logement des personnes âgées ne peut pas être uniquement traité par les maisons de retraites présentes sur la commune. Le maintien à domicile des personnes âgées doit être envisagé par le PLU. Pour cela, les dispositifs de l'Anah, mentionnés dans le diagnostic (p. 27) peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap) dans le cadre de l'OPAH en cours.**

### 2.2.3. La densification des zones urbaines existantes

Le tableau du RNT sera corrigé en conséquence.

Explication du projet rapport de présentation

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une étude de densification a été menée, dont les conclusions sont présentées dans le rapport de présentation. Une analyse des capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et du potentiel de logements constructibles a été réalisée.

L'étude de densification affiche ainsi un potentiel brut total de 3886 logements pouvant être construits dans les espaces libres des zones urbanisées de la commune, dont 3362 logements en agglomération. Finalement, l'étude de densification affiche un objectif net de 1324 logements correspondant aux unités foncières libres et aux unités foncières densifiables. **Le PLU aurait pu utilement détailler la méthodologie ayant permis de passer d'un potentiel de 3386 à 1324 logements.**

#### 2.2.4. La consommation des espaces NAF

Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch sur la dernière décennie.

Sur ces 129,76 hectares consommés :

- Les espaces NAF (Naturel, Agricole ou Forestiers) représentent 67,2 ha des espaces consommés ces dernières années, soit 51,8 % ;
- Cela est principalement dû aux activités économiques et de tourisme (29,4 ha soit 44 % des espaces NAF consommés) ;
- L'habitat a artificialisé 20 ha d'espaces NAF ;
- Le bilan de la consommation passée des espaces NAF est de 69,9 ha consommés entre 2013 et 2022.

Le projet prévoit la consommation de 36,85 ha déviés à l'habitat pour la période 2025- 2037. Cet objectif représente une diminution nette de la consommation ENAF comparé à la décennie précédente. Toutefois, le PADD ne mentionne pas d'objectifs chiffrés de consommation ENAF pour les projets économiques et les infrastructures et équipements tel quel prévu par le SCOT. En effet, le SCOT décline trois types d'enveloppe maximale de consommation ENAF en extension à l'échelle du Bassin d'Arcachon Sud : 91ha dédiés à l'habitat, 21ha pour la réalisation des équipements et infrastructures nécessaires à la population, et 59ha pour les activités économiques. Ces deux derniers types d'enveloppes ne sont pas mentionnés dans le PADD, ce qui ne permet pas d'avoir une visibilité complète sur les objectifs de consommation ENAF de la commune.

**Afin d'assurer la comptabilité avec le SCOT et d'être en conformité avec l'obligation de présenter dans le PADD les objectifs chiffrés sur la consommation ENAF prévues à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, l'État demande à la commune de reprendre la déclinaison opérée par le SCOT, y compris dans le cas d'un objectif de zéro ha.**

Cf réponse à l'observation précédente du courrier de l'Etat Sur l'étude de densification (point 6 du courrier). La méthodologie est détaillée permettant d'expliquer le passage de 3386 à 1324 logements.

Explication du projet rapport de présentation

Le tome 3 est complété dans ce sens :

#### Consommation d'ENAF pour la création de logements.

##### Focus sur le volet habitat

SURFACES NAF MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA				
	U	1AU	2AU	Total général
Unité Foncière libre habitat	9,28		18,81	28,09
Unité Foncière densifiable habitat	0,44			0,44
OAP	0,73	11,02		11,75
<b>Total général</b>	<b>10,46</b>	<b>11,02</b>	<b>18,81</b>	<b>40,29</b>

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, le PLU porte des objectifs ambitieux de production de logements et notamment de logements sociaux.

Explication du projet rapport de présentation

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF pour la production de logements, sur la durée du PLU, présentée au sein de l'étude de densification (inclus dans le PLU arrêté), fait état d'une consommation maximale d'environ 37 hectares.

Le PLU révisé propose 40,29 hectares d'espaces NAF consommés, en intégrant les zones 2AU qui seront ouvertes, par le biais d'une révision au-delà d'un délai de 6 ans. L'objectif consommation (45,2 ha) et la consommation effective (40,29) sont donc très proches : écart de 4,91 ha ( plus économe)  
Le volet habitat PLU s'inscrit de ce fait dans la compatibilité du SRADET et du SCOT.

Sans compter les zones 2AU, le bilan de la consommation des espaces NAF sur la durée du PLU fait état d'une consommation maximale d'environ **21,48 hectares**.

	U	1AU	Total général
Unité Foncière libre habitat	9,28		9,28
Unité Foncière densifiable habitat	0,44		0,44
OAP	0,73	11,02	11,75
Total général	10,46	11,02	21,48

**Les objectifs de consommation d'espaces NAF pour la production de logement sont donc compatibles avec les objectifs du SRADET et du SCOT.**

**Consommation d'ENAF pour la vocation économique**

L'objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour les destinations économiques sont limités) seulement 6 hectares d'ENAF mais ces derniers se localisent dans les zones urbaines existantes à vocation d'activités. Il s'agit donc d'utiliser les espaces libres des zones urbaines qui sont caractérisées par comme des milieux semi-ouverts et forestiers.

Cet objectif est très largement inférieur à l'objectif du SCOT qui définit les possibilités de consommation d'espaces pour la vocation économique à 23 hectares.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Activité					
UI	8,61	0,61		0,61	9,22
UIc	3,83	3,93		3,93	7,76
UX		1,82		1,82	1,82
Total général	12,44	6,35		6,35	18,79

**Consommation d'ENAF pour la vocation équipement**



2.2.5. Les OAP destinés à l'habitat

Les OAP de La Teste-de-Buch traduisent une volonté d'encadrer le développement urbain tout en répondant aux objectifs de mixité sociale. Toutefois, la plupart des OAP restent générales dans leur formulation, notamment concernant le traitement des reculs paysagers, souvent limités aux lisières économiques et formulés de manière facultative. Leur mise en œuvre gagnerait à être davantage qualitative (plantations, haies, arbustes ; prairies fleuries) et encadrée par un plan de composition. Par ailleurs, malgré l'importance du patrimoine paysager communal et les enjeux relevés dans l'État Initial de l'Environnement (EIE) (entrées de ville, coupures d'urbanisation, habiter sous la forêt, vues), aucune OAP n'est spécifiquement dédiée à la valorisation du paysage, ce qui constitue un manque dans la stratégie d'aménagement.

Si le PADD précise que les formes urbaines seront adaptées pour répondre aux objectifs de densité du SCOT, le PLU n'indique pas un objectif de densité moyenne qui sera appliquée dans les projets. La densité nette ne peut que difficilement être appréhendée sur les secteurs d'OAP étant donné que seule la surface brute est communiquée. De manière générale, la densité brute calculée sur les secteurs d'OAP va de 8,6 logements/ha à 109 logements/ha, avec une moyenne de 26 logements/ha. À titre indicatif, le SCOT du SYBARVAL fixe une densité moyenne de 50 logements/ha à développer sur la commune. **Le PLU devra démontrer sa compatibilité avec le SCOT du SYBARVAL en matière de densité moyenne des surfaces en extension destinées à l'habitat.**

**L'urbanisation des OAP est soumise au principe de continuité au titre de la Loi littoral.**

**Nonobstant les autres observations sur chaque OAP, la réalisation des OAP sur Cazaux devra par conséquent intervenir par ordre de complétion suivant : n°8, n°11 et n°12. Le règlement devra également intégrer ce principe de continuité, notamment le zonage 1AUK qui prévoit la possibilité de réaliser des constructions en discontinuité en contradiction avec la Loi littoral.**

**OAP n°1 - Les prés sales Ouest**

L'objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la destination équipement est nulle. En effet, les zones d'équipements comptent encore 1,65 hectares d'espaces libres artificialisés et ne consomment pas d'espaces naturels agricoles et forestiers.

	Total Territoires artificialisés	Forêts et milieux semi-naturels		Total Forêts et milieux semi-naturels	Total général
		U	1AU		
Equipement					
UE	1,65				1,65
Total général	1,65				1,65

La temporalité de la réalisation a été ajoutée dans les OAP et plus particulièrement sur les OAP n°8, 11 et 12.  
La zone 1AUK n'est pas en discontinuité puisque l'OAP de la zone 1Auk est connecté à la zone de Cazaux Nord 1.

Explication du projet rapport de présentation

L'OAP des Prés Salés Ouest, située dans l'entité du bourg, concerne un site déjà partiellement urbanisé entre la RD 650 et la voie ferrée, en façade littorale. Le projet prévoit 65 à 85 logements (50 % sociaux), un musée, de l'hôtellerie, des activités économiques et de loisirs. L'objectif est de restructurer un quartier urbain autour de formes denses (R+2), favorisant les mobilités douces et intégrant les enjeux de biodiversité, de gestion des eaux et d'assainissement.

Cependant, le schéma d'orientation manque de lisibilité à grande échelle et ne précise pas suffisamment les principes paysagers, notamment la valorisation de la façade maritime, le traitement des lisières et l'implantation des essences végétales. Ces éléments sont essentiels pour garantir une intégration paysagère de qualité. Les cheminements doux doivent respecter les recommandations du CEREMA (largeur minimale de 3 mètres, revêtement pérenne et/ou suffisamment entretenu et facilité d'accès notamment aux Personnes à Mobilités Réduites)

**L'OAP étant en contact avec le massif forestier sur son versant nord, celle-ci devra intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre le massif boisé et le projet. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.**



#### OAP n°2 - L'enclos du cap Lande

L'OAP « Enclos du Cap Lande » prévoit 58 logements (50% sociaux) sur un îlot boisé de 14 ha situé dans un quartier pavillonnaire en cœur de ville. Le projet propose une densification mesurée (villas collectives, pavillons groupés), des stationnements en grappes, des revêtements perméables et une gestion des eaux pluviales par infiltration. Il vise la préservation de la trame végétale, en particulier en lisière du site, et favorise les circulations douces.

Le schéma d'orientation est équilibré, mais la qualité environnementale reste limitée : seuls 18 arbres sont identifiés comme conservés, aucun taux minimal d'espace non artificialisé n'est fixé, et aucun diagnostic phytosanitaire n'est imposé à l'opérateur. Enfin, l'intégration

Cette OAP est complétée :

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée en matérialisée sur la frange nord de la tranche 2, créant ainsi une trame verte en transition avec le secteur pavillonnaire voisin. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé dévolu à l'agrément et dans lequel toute construction est interdite.

OAP

Toutes les franges sont préservées en plus des arbres existants

OAP

paysagère souffre du manque de traitement des limites et de l'absence de coupes ou de schémas explicites.

### OAP n°3 - Bordes Est

L'OAP de « Bordes Est » concerne un site de 1,2 ha au nord de l'agglomération, dans un tissu pavillonnaire à proximité du Bassin d'Arcachon. Elle prévoit environ 50 logements (50% sociaux), dans une logique de densification maîtrisée, avec de l'habitat individuel en périphérie et un petit collectif en cœur d'îlot.

L'aménagement intègre la préservation d'un îlot boisé central, un maillage viaire nord-sud, des cheminements doux et des revêtements perméables, avec une gestion des eaux par infiltration. Le projet prend en compte les enjeux environnementaux liés à la proximité des Prés Salés et au Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM). Toutefois, le schéma d'orientation manque de précision, notamment pour encadrer la forme urbaine et les transitions paysagères.

Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun. Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, ... conformément à la définition du code d'urbanisme. Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

**La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. les observations faites pendant l'enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.** Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc...

Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Un taux de pleine terre est imposé dans le règlement de la zone 1AU.

Il s'agit d'un schéma d'OAP et non un étude pré opérationnelle ou de faisabilité. Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun. Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, ... conformément à la définition du code d'urbanisme. Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

**La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.** Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc...

Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

#### OAP n°4 - Lède de la Seuve

L'OAP « Lède de la Seuve » prévoit 60 logements (dont 75 % sociaux) sur un site de 2,3 ha en limite sud de l'agglomération, à proximité du cimetière. L'aménagement s'appuie sur le relief pour organiser deux secteurs (individuel à l'ouest, petits collectifs à l'est), en préservant les alignements arborés et les continuités écologiques. Le projet prend en compte la gestion des eaux pluviales, les espèces locales et les risques naturels.

Cependant, les principes d'aménagement paysager restent très généraux, similaires à ceux utilisés dans d'autres OAP, sans adaptation claire au site. Le schéma d'orientation manque de précision et n'intègre ni coupe, ni traitement explicite des limites ou de l'insertion dans le relief.

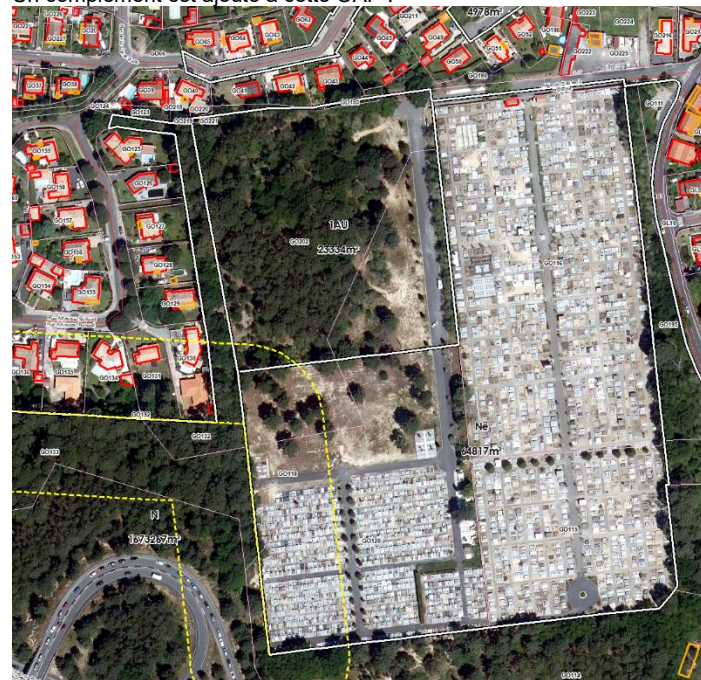
**L'OAP est en contact avec le massif forestier sur un linéaire d'environ 16m sur son versant sud-ouest. Cette partie devra intégrer la bande sécurisation d'une largeur de 50 m non- bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront également être traduites dans le règlement du PLU.**



#### OAP n°5 - Le Baou Les Maraîchers

L'OAP « Le Baou - Les Maraîchers » prévoit 250 logements (60% sociaux) sur 11 ha en entrée de ville, avec un programme mixte (logements, commerces, hôtellerie, activités tertiaires, pôle multimodal). Le projet vise une requalification urbaine avec un traitement paysager structuré le long de la RN 250 et une transition vers le tissu pavillonnaire.

Un complément est ajouté à cette OAP :



La cartographie ci-dessus illustre les besoins en termes de prise en compte du risque Incendie de Forêt, le contact du foncier objet de cette OAP avec le massif forestier étant extrêmement ponctuel dans son angle Sud-Ouest ; le pointillé jaune figure la bande de 50 mètres relative aux obligations préfectorales en matière d'obligation légale de débroussaillage (OLD) ; pour autant il est prévu dans le cadre des orientations d'aménagement (cf. ci-après) une trame paysagère verte en confrontation OUEST du secteur en transition avec la zone pavillonnaire existante.

Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun. Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, ... conformément à la définition du code d'urbanisme. Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et



Toutefois, le schéma reste général : pas de coupe, principes paysagers peu adaptés, absence de traitement clair du boulevard du Pyla. La qualité des abords (parking public, carrefour rue du Baou/rue Victor Hugo) n'est pas intégrée, malgré l'enjeu identifié dans le diagnostic.

#### OAP n°6 - Secary

L'OAP « Sécar » prévoit 150 logements (60% sociaux) sur 4,3 ha entre quartier pavillonnaire et zone d'activités, avec un habitat mixte et un maillage viaire structurant. Le projet prend en compte les eaux pluviales, la remontée de nappe et prévoit de préserver certains arbres.

Les principes paysagers sont génériques (reproduits d'autres OAP), sans adaptation au contexte boisé. Le schéma d'orientation manque de lisibilité, de coupe et de traitement des limites, illustrant une tendance à la banalisation des formes urbaines déjà évoquée dans la Charte paysagère de 2011.

#### OAP n°7 - La Humeyre

L'OAP 7 « La Humeyre » prévoit 120 logements (50% sociaux) et des commerces en rez-de-chaussée sur un site stratégique de 1,1 ha en façade portuaire, proche du centre-ville. Le projet vise une recomposition urbaine mixte et attractive, avec valorisation du front portuaire, création d'espaces publics qualitatifs, liaisons vers la gare et respect du patrimoine bâti existant. Il prévoit une densification en R+2, une gestion des eaux pluviales adaptée et des cheminements doux vers les axes majeurs.

Le schéma d'orientation reste toutefois général : il manque de coupes, de précisions sur les formes urbaines et les transitions, et n'encadre pas clairement l'articulation entre espaces publics et privés. La réussite du projet dépendra du respect rigoureux des prescriptions environnementales et patrimoniales.

#### OAP n°8 - Cap de Mount

non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

**La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique) et notamment en matière de paysage. La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.** Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc... Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Les projets d'aménagement, lorsqu'ils seront concrètement engagés, devront faire l'objet d'inventaires écologiques actualisés, adaptés à leur périmètre et à leur échéance. Ainsi, des compléments d'expertise seront requis au stade opérationnel, ce qui garantit une prise en compte effective des espèces protégées au moment opportun. Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, ... conformément à la définition du code d'urbanisme. Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

**La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique). La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.** Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc... Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Le périmètre de l'Oap est modifié pour sortir l'aire de stationnement existante de l'OAP. Le nombre de logements est réduite de 120 à 90 logements.

*ajout de texte*

L'OAP 8 « Cap de Mount » prévoit 150 logements (60% sociaux) sur 5,7 ha, à l'entrée nord de Cazaux, entre zone commerciale et forêt Natura 2000. Elle propose un habitat mixte, des cheminements doux, ainsi qu'une bande de 50 m de recul incendie (non définie dans son usage) et un recul paysager sur la RD 112.

Le schéma reste général, sans coupe ni précision sur les transitions urbaines et paysagères. L'entrée de ville, pourtant stratégique, est insuffisamment mise en valeur au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic.

**L'OAP étant en contact avec le massif forestier sur son versant ouest, celle-ci devra prévoir la bande sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Afin de remplir cette obligation et considérant l'existence d'une craste et d'une SUP déboisée à l'ouest, la commune a la possibilité de réduire le couvert forestier à 10 % sur la partie située entre la ripisylve et le bâti afin d'assurer une gestion efficiente du risque feu de forêt.**

#### OAP n°9 - Jaumar pins de Cazaux

L'OAP « Jaumar Pins de Cazaux » prévoit 40 logements (50% sociaux) sur un site boisé en bordure de quartier pavillonnaire, à proximité du massif forestier. Le projet combine habitat pavillonnaire groupé et petits collectifs (R+1), en intégrant la gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides.

Une bande de recul incendie est prévue, mais sans précision sur sa largeur ni ses usages. Le schéma d'orientation, bien que cohérent, reste général, sans coupe ni détail sur l'intégration paysagère. Le projet nécessite un cadrage plus précis pour assurer une transition maîtrisée entre espaces bâtis et milieux naturels. L'OAP pourrait davantage assurer la continuité et la sécurité des liaisons douces vers les équipements (commerces, pistes existantes).

**L'OAP étant en contact avec le massif forestier sur son versant sud, celle-ci devra intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront également être traduites dans le règlement du PLU.**

#### OAP n°10 - Cazaux Ouest/canal

L'OAP « Cazaux Ouest/ Canal » prévoit 50 logements (50% sociaux) sur un site stratégique de 5,7 ha, avec des activités tertiaires et un maillage viaire favorisant les cheminements doux. Le projet vise une bonne articulation avec le canal et les quartiers voisins. Il chevauche en partie une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

Le schéma d'orientation est pertinent mais reste trop général, sans précisions sur les formes urbaines ni traitement des transitions paysagères. Aucune coupe n'est fournie pour illustrer l'intégration du projet dans son environnement. La cohérence globale est là, mais la réussite dépendra de la mise en œuvre rigoureuse des prescriptions techniques.

*Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est maintenue sur la frange ouest le long de la Craste de Nezer. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé contribuant ainsi à la protection du site par rapport au risque incendie, toute construction y sera proscrite, y sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins*

*ajout de texte*

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange Nord en dehors du périmètre de l'OAP. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé. Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins

Le périmètre de l'OAP est réduit pour répondre aux observations concernant la prise en compte du périmètre de la ZPENS.

En complément, **l'emplacement réservé n°11** dont le bénéficiaire est la ville de la Teste, vient en conflit avec le bénéficiaire de la ZPENS le long du Canal des Landes qui est le Département. En conséquence, l'ER 11 sera supprimé.

Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, ... conformément à la définition du code d'urbanisme. Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

**La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique). La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.** Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes

OAP

OAP

OAP



OAP n°11 - Cazaux Nord 1

L'OAP « Cazaux Nord 1 » prévoit 50 logements (50% sociaux) sur 6,2 ha à l'interface entre tissu pavillonnaire et espaces naturels, avec un habitat mixte en R+2. Elle comprend un maillage viaire structurant et des cheminements doux. Une bande de recul incendie est prévue en lisière forestière, mais sans précision sur sa largeur ni ses usages, en contradiction avec le SCOT.

Le schéma reste trop général, sans coupe ni détails sur les transitions paysagères ou formes urbaines. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable de l'OAP 8, conformément à la loi Littoral.



L'OAP représente enfin une augmentation du linéaire et de l'interface avec la forêt en contradiction avec la prescription 64 du SCOT. Elle devra également intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.

OAP n°12 - Cazaux Nord 2

L'OAP « Cazaux Nord 2 » prévoit un camping d'une capacité d'accueil d'environ 600 personnes sur une superficie de 4ha. Elle représente une augmentation du linéaire et de l'interface avec la forêt en contradiction avec la prescription 64 du SCOT. Elle devra également intégrer la bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non-bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre massif boisé et le projet. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.

concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc... Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Le schéma sera complété par l'intégration dans le périmètre d'OAP la partie ouest et nord.

Le texte du champ orientation paysagère est complété :

On notera que conformément à la prescription 63 du SCOT du SYBARVAL approuvé en Juin 2024 (cf DOO page 50) il est prévu en périphérie extérieure du secteur une emprise d'une largeur de 50 m maintenue en état débroussaillé de façon à assurer la protection eu égard au risque incendie.

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange Nord en dehors du périmètre de l'OAP. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé. Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins

Les OAP fixent les orientations d'aménagement. Il s'agit de principe de paysage, d'aménagement (voirie, équipements), le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à produire, ... conformément à la définition du code d'urbanisme. Les observations faites lors de l'enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c'est-à-dire la phase opérationnelle. Les OAP sont des documents de planification et non de programmation même si elles participent à la définition d'un échéancier de réalisation des logements.

**La démarche de programmation urbaine ultérieure permettra de répondre aux attentes (cf. enquête publique). La démarche de programmation urbaine et architecturale est une démarche partenariale et participative par définition.** Elle proposera un cadre lisible et des finalités partagées pour associer les parties prenantes concernées par l'opération : habitants, mais aussi associations, promoteurs et porteurs de projet privés, etc... Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.

Le schéma sera complété par l'intégration dans le périmètre d'OAP la partie ouest et nord.

Le texte du champ orientation paysagère est complété :

On notera que conformément à la prescription 63 du SCOT du SYBARVAL approuvé en Juin 2024 (cf DOO page 50) il est prévu en périphérie extérieure du secteur une emprise d'une largeur de 50 m maintenue en état débroussaillé de façon à assurer la protection eu égard au risque incendie.

OAP

OAP



### 2.3. Activités économiques, équipements et services

#### 2.3.1. *Localisation et consommation d'espace des activités économiques et commerciales*

Le PADD comprend comme objectif de « Se réapproprier le secteur de la façade maritime, en développant un parcours marchand et un parc actif et naturel, avec la mise en place d'une OAP. Il est envisagé notamment le développement d'activités économiques (commerces, restauration, artisanat...) sur une partie de la façade maritime, où actuellement des bâtiments existants sont en état dégradé voire en friche.. » L'étude de densification identifie 16,98 hectares d'espaces libre à vocation d'activités économiques.

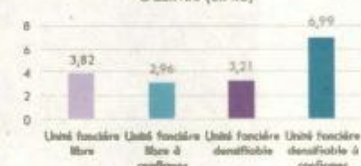
Une analyse de la consommation d'espace des dix dernières années a été réalisée au sein du RP page 22. Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch, 42,56 ha à vocation d'activité économique/tourisme ont été consommés à LTDB.

Une bande inconstructible, présentant un caractère naturel, et d'une profondeur de 50 m, est exigée sur la frange Nord en dehors du périmètre de l'OAP. Celle-ci sera entretenue de façon à présenter un caractère débroussaillé.  
Sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins



	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
<b>Total</b>	<b>8,89</b>	<b>6,09</b>	<b>14,98</b>

Type de constructibilité à vocation d'activité (en ha)



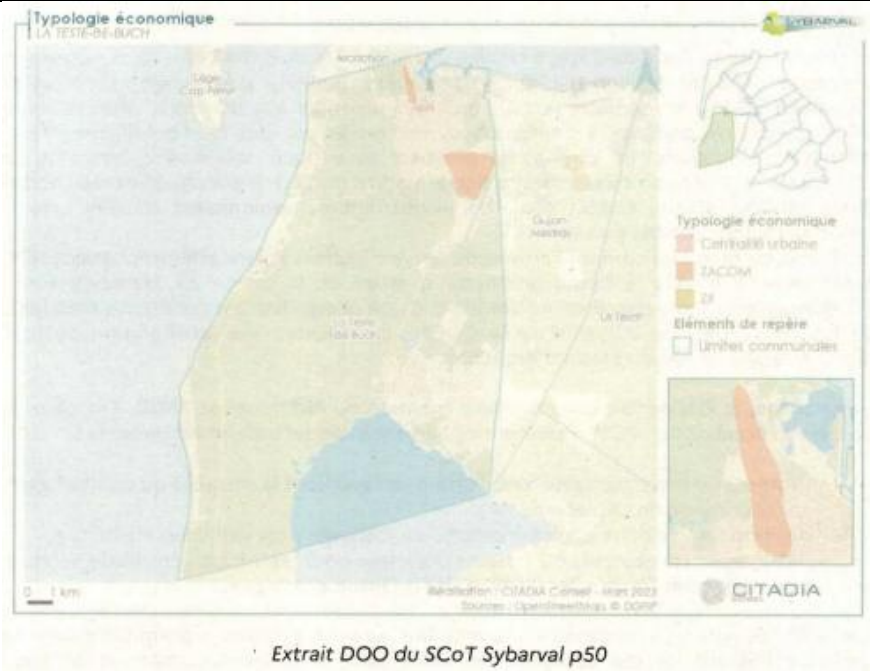
Parmi ces espaces libres, 4,54 hectares se trouvent en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). 2,96 hectares sont considérés non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.

Les ZACOM concernent les pôles commerciaux qui concentrent l'offre commerciale la plus importante, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent attractifs et répondent aux besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations occasionnelles.

la commune dispose de deux zones commerciales majeures situées le long de la RN 250 et identifiées dans le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre : - le secteur de Cap Océan ;

- le secteur de Caillivole EIC (Espace Industriel et Commercial), conforté par le Pôle de Santé (intégré au Parc d'Activités du Pays de Buch).

**La prescription 200 du SCOT définit les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques (ZACOM et ZII) comme localisations préférentielles pour les commerces. Toutefois, plusieurs zonages du règlement du PLU, notamment les zones 1Aub et Uc, autorisent les commerces en dehors de ces zones.**



### 2.3.2. L'OAP « Économie »

L'OAP thématique « Économie » définit une stratégie de valorisation des zones d'activités sur l'ensemble du territoire communal, visant l'intensification des fonctions économiques, l'optimisation foncière et une meilleure intégration architecturale et paysagère. Elle intègre les enjeux de transition écologique et de gestion des flux.

Cependant, le document reste très général, sans zooms ni coupes permettant de concrétiser les orientations. Les modalités d'articulation entre les zones et les échelles d'intervention ne sont pas précisées, ce qui affaiblit son encadrement opérationnel. L'OAP reste cohérente sur le fond, mais nécessite un cadrage plus rigoureux pour être réellement efficace. Enfin, elle pourrait intégrer davantage les problématiques de mobilité douce, d'accessibilité universelle, de stationnement et des infrastructures de recharge de véhicules électriques.

### 2.4. Mobilités

Le territoire de La Teste-de-Buch, à l'image de l'ensemble du SYBARVAL, se caractérise par une forte mobilité de ses habitants, largement dominée par l'usage de la voiture individuelle (72 % des déplacements), un chiffre supérieur à la moyenne départementale (70 %). Cette dépendance à l'automobile, exacerbée par des flux pendulaires vers la métropole bordelaise et une forte pression touristique saisonnière, entraîne une congestion routière chronique, malgré une armature routière hiérarchisée et relativement dense (RN250, RD218, RD650,

2.4

La compétence mobilité ne relève pas de la Ville de La Teste de Buch. Le PLU est compatible au PDM de la COBAS. Les orientations du PDM sont traduites dans les OAP.

etc.). Les infrastructures apparaissent souvent saturées, particulièrement lors des pics estivaux.

Le PLU révisé prend en compte l'arrivée du Service Express Régional Métropolitain (SERM), notamment à travers la densification du quartier de la gare « La Humeyre » et le développement d'une desserte multimodale. Cette orientation est cohérente avec le Plan de Mobilité (PDM) du 26/04/24 de la COBAS, qui prévoit une amélioration de l'offre ferroviaire pour le sud du Bassin d'Arcachon.

En revanche, le PLU ne fait qu'une simple mention du PDM dans le PADD. En cohérence avec les orientations du PDM, il pourrait également indiquer qu'il ambitionne de :

- promouvoir l'intermodalité avec le train en favorisant la desserte du quartier gare par tout mode de déplacements ;
- développer une offre d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) selon les objectifs du Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE) de la Gironde en vigueur.

Des OAP thématiques consacrées à la mobilité auraient également permis d'assurer une meilleure lisibilité de ces objectifs, en renforçant la cohérence entre ambitions et planifications avec le PDM de la COBAS.

Le réseau de transports en commun, bien que présent et renforcé en période estivale, reste inégalement réparti : les périphéries (Cazaux, Pyla) sont moins bien desservies que le centre-ville. Ce déséquilibre, couplé à des cadences faibles et une accessibilité encore déficiente, limite leur attractivité, en particulier pour une population vieillissante croissante.

La mobilité partagée et la transition énergétique représentent également des leviers importants. Le développement de parkings relais et d'aires de covoiturage, ainsi que le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE), en cohérence avec le schéma directeur du Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde (SDEEG), validé en mars 2023 (action 16 du PDM), devraient être intégrés aux documents de planification. Il conviendrait également de prévoir des emplacements pour ces équipements dans les zones économiques et dans les futures zones d'aménagement, comme le recommande l'action 21 du PDM.

La création de parkings relais et de covoiturage mériterait une prise en compte plus précise (actions 5 et 17), ainsi qu'une desserte en transport collectif plus pertinente et intégrée au sein des futures zones d'aménagement (action 4). Il en va de même avec la mise en place d'emplacements réservés pour les Personnes à Mobilités Réduites et l'accessibilité des voiries et des espaces publics, conformément aux actions 12 et 13 du PDM.

Par ailleurs, la politique de mobilités douces impulsée par la COBAS, illustrée par le développement du maillage cyclable et la valorisation d'itinéraires structurants comme la Vélodyssée, reste souvent cantonnée à une logique touristique. Une planification plus volontariste favoriserait leur usage dans les déplacements quotidiens (travail, école, services). L'article L228-2 du Code de l'environnement rappelle d'ailleurs l'obligation de prendre en compte les itinéraires cyclables lors des rénovations ou créations de voiries, notamment en intra-zones.

Enfin, bien que le stationnement soit aujourd'hui bien dimensionné (plus de 1000 places gratuites dans l'hypercentre), cette offre pourrait, à moyen terme, accentuer la pression foncière et l'artificialisation, en contradiction avec les objectifs de réduction des émissions de



Gaz à Effets de Serres (GES) et de limitation de l'extension urbaine (loi ZAN, 2021). La logique de mutualisation engagée par la commune avec l'arrivée du SERM (aires de covoiturage, intermodalité, gare) apparaît donc indispensable et devrait être renforcée.

**En conclusion, l'accueil de nouvelles populations à La Teste-de-Buch s'inscrit dans une dynamique de développement soutenu, mais nécessite une articulation plus fine entre urbanisation, équipements publics et dessertes en transports collectifs. Les outils actuels** (restructuration d'échangeurs, transport à la demande, **OAP**) témoignent d'une volonté de maîtrise et gagneraient à s'inscrire dans une stratégie globale et coordonnée pour répondre aux défis de durabilité, d'accessibilité et de transition écologique.

### 3. Environnement et cadre de vie

#### 3.1. Protection de l'environnement et mise en œuvre de la démarche ERC

La commune possède un patrimoine naturel très riche. De nombreuses zones protégées et espaces classés couvrent la majorité du territoire, terrestre comme maritime : 5 sites Natura 2000, des ZNIEFF de type I et de type II, une ZICO, 6 sites classés Espaces Naturels Sensibles, une Réserve Naturelle Nationale, un Parc naturel Marin et des sites du conservatoire du littoral.

##### 3.1.1. Mise en œuvre de la démarche ERC

L'article R 104-18 du Code de l'urbanisme précise que : « *Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant : 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement* ».

Au sein du tome État initial de l'environnement (page 135) du Rapport de Présentation, une présentation de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) est réalisée. La méthodologie des investigations naturalistes, réalisées en mars 2024, est clairement exposée. Sur les 18 sites envisagés, cinq n'ont pas fait l'objet d'une investigation naturaliste (faune, flore, zone humide) en raison de difficultés d'accès car il s'agissait de propriétés privées clôturées (sites 6, 7, 9, 15, 16). Ces cinq sites correspondent à des dents creuses en milieu urbain.

Le résultat des investigations sur les 18 sites envisagés présente un certain nombre d'enjeux de biodiversité, en lien avec la Trame Verte et Bleue. Le diagnostic précis de chaque secteur est présenté en annexe du tome Évaluation Environnementale du rapport de présentation.

À la suite de ces investigations écologiques, sur les 18 secteurs envisagés :

- trois secteurs ont été totalement évités et classés en zone naturelle (secteurs 1, 3, 11);
- trois secteurs ont vu leur périmètre réduit et ont été classés partiellement en zone à urbaniser et en zone naturelle, agricole ou 2AU fermée à l'urbanisation (secteurs 10, 12, 13)
- deux sites ont été intégralement classés en zone à urbaniser (secteurs 2, 4);
- dix secteurs ont été classés en zone urbaine car ils se situent déjà au sein du tissu urbain existant (secteurs 5 à 9 et 14 à 18)

L'évaluation environnementale st complétée : réponse avis MRAe

Evaluation  
environnementale



### 3.1.2. L'intégration des protections environnementales dans le règlement

Les zones 1AU et Ux au nord du secteur Cazaux sont situées en partie sur la ZNIEFF de type I associée à la craste de Nezer. En dehors de ces cas, les sites et espaces protégés sont en grande majorité couverts par un zonage de type N, Nr, Np, NEPR, NRfu, NLa et NS pour les sites terrestres, et NM, Nmb et Nmi pour les sites marins. Quelques secteurs font exception : le secteur urbanisé autour du golf correspondant aux zones UD, UG1 et UG2, la zone UMo correspondant aux ports de la Teste et du Rocher, et un secteur de 6,5 ha classé en zone A.

L'analyse de la Trame Verte et Bleue révèle des enjeux particuliers autour des réseaux de cours d'eau, notamment en milieu urbain. Le PADD indique ainsi une volonté de considérer l'eau comme un outil d'aménagement, et de préserver les milieux sensibles liés aux cours d'eau et zones humides.

Le rapport de présentation indique notamment que « Les principaux cours d'eau de la commune et leurs ripisylves sont protégés par un classement en zone NR ou NP et souvent par un EBC » (RP tome 3 p.166). Or, on retrouve par exemple au nord-est de la commune une ZNIEFF de type I associée à la craste de Nezer identifiée en zone N au règlement graphique. Afin de garantir la cohérence entre les pièces du PLU, cette zone devra être requalifiée en Nr ou Np.



ZNIEFF associée à la craste de Nezer (au nord de la RN250)

Le règlement identifie également 280 éléments ponctuels et 105,64 ha d'éléments surfaciques à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est indiqué dans le rapport de présentation que cela inclut notamment « des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité » (RP tome 3 p. 168). Or, les sites en question ne font pas tous l'objet de protection au règlement graphique, en particulier ceux correspondant à la mesure 13988 (aux abords de la N250), ainsi que de la mesure 78 dont le classement en zone agricole semble par ailleurs incohérent avec la nature du terrain.

Le zonage est repris pour définir une zone Nr sur la ZNIEFF de type I associée à la craste de Nezer : zone NR

Zonage



Le zonage est complété par la préservation au titre de l'article L.151-23 ainsi que tous les autres sites de compensation.

Zonage

3.2. Protection du patrimoine paysager et architectural

3.2.1. La prise en compte des paysages et des objectifs de qualité paysagère dans le PLU

L'analyse paysagère présente dans l'État Initial de l'Environnement aborde de façon particulièrement intéressante les différents paysages, dynamiques et enjeux présents sur la commune. L'approche paysagère prend en compte les études et documents antérieurs (Charte, Atlas,...), se les approprie et les restitue à différentes échelles, que ce soit sur l'ensemble du territoire communal mais aussi sur les trois principaux secteurs urbanisés (le bourg, le secteur du Pyla et de Cazaux).

Chaque secteur (bourg, Pyla, Cazaux) est ainsi défini par ses caractéristiques urbaines et paysagères propres, par l'impact qu'ils ont sur le territoire (en termes d'urbanisation et d'évolution des paysages et des espaces NAF) mais aussi inversement par l'impact du territoire sur ces secteurs (incendies, préservation de la forêt et des espaces naturels comme les prés salés par exemple).

Les éléments graphiques présents dans le document (cartes, photographies, schémas et coupes) permettent une meilleure compréhension du contexte et des enjeux, notamment pour ce qui concerne les coupures d'urbanisation, des entrées de ville voire des vues et panoramas. Cependant, pour les entrées de ville, si plusieurs sont cartographiées, une seule est vraiment citée dans le dossier, l'entrée de ville du Baou.

Les coupures d'urbanisation retenues proviennent principalement de la prise en compte de la Loi Littoral dans le rapport de présentation et dans la partie 3 sur « l'explication du projet et de la déclinaison réglementaire » (p.220 et 221). Il est nécessaire de préciser que les coupures d'urbanisation ne doivent pas s'entendre seulement comme une coupure entre deux secteurs

urbanisés, mais aussi lorsque qu'une voirie représente, d'un côté et de l'autre d'une voie, une limite à l'urbanisation.

Les objectifs de qualité paysagère dans un PLU visent à préserver, valoriser et aménager le paysage pour garantir un cadre de vie agréable, durable et respectueux de l'environnement.

Dans le projet, ces objectifs ne sont pas directement cités et listés mais peuvent se retrouver dans :

- la protection des paysages remarquables. En identifiant et en protégeant les sites naturels, les panoramas, les vues remarquables et les éléments paysagers emblématiques (forêts, cours d'eau, collines, etc.). Dans le projet, cela se retrouve par exemple dans la protection des cabanes forestières, des cabanes sur l'île aux oiseaux et des cabanes ostréicoles ;
- par l'intégration harmonieuse des constructions tel le renouvellement urbain dans le bourg (lorsqu'il prend en compte les matériaux, les couleurs, les formes et la densité), la qualité d'intégration urbaine au Pyla, la protection des secteurs et éléments paysagers au titre de l'article L151-19 ;
- par la préservation de la biodiversité avec le maintien et le renforcement des continuités écologiques (TVB, ZNIEFF..., les espaces verts, les haies, les boisements) afin de préserver la faune et la flore locales., mais aussi les protections au titre de l'article L151-23
- la qualité des espaces publics et des abords. Améliorer et valoriser les espaces publics (parcs, places, chemins), leurs aménagements et leurs connexions paysagères. Dans le dossier, une attention particulière est portée à la qualité des espaces publics au Pyla, notamment la préservation des allées ;
- la gestion durable de l'environnement. Sur ce point, se retrouvent les pratiques d'aménagement qui limitent l'impact environnemental, comme la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'érosion, ou la réduction de la pollution visuelle (panneaux publicitaires, éclairage, etc.);
- le maintien des caractères ruraux ou urbains spécifiques. Conserver l'identité paysagère locale, qu'elle soit rurale, périurbaine ou urbaine, en respectant les spécificités culturelles et historiques.

**Certains points nécessiteraient cependant d'être développés comme le traitement des entrées de ville ou partagés comme la réduction de la pollution visuelle (éclairage public...). Les éléments pertinents du règlement local de publicité pourraient être spécifiés dans le PLU. Les règles concernant les constructions rendues possibles en zone naturelle gagneraient également à être enrichies pour garantir une insertion paysagère satisfaisante des constructions et aménagements.**

### 3.2.2. La protection du patrimoine architectural

**Aux pages 155 et 156 du document d'explication du projet ainsi que dans le règlement écrit (zones NMI, NR et NRfu) relatif aux cabanes ostréicoles et forestières, une vigilance particulière doit être portée à la rédaction concernant les exigences en matière de qualité architecturale et environnementale. En l'état, les formulations apparaissent trop**

Ces documents sont annexés au PLU.

**permissives, voire présentent des contradictions avec- les cahiers de prescriptions co-construits et appliqués par les services en charge des sites classés.**

L'inventaire du patrimoine des cabanes forestières n'a pas été actualisé depuis l'incendie de juillet 2022, qui a entraîné la destruction d'un grand nombre de cabanes de résinier. Il est nécessaire de procéder à un nouveau recensement, plus exhaustif que le précédent. Ce recensement devrait, pour chaque cabane, inclure les informations suivantes : la parcelle cadastrale concernée, la date de construction, les matériaux utilisés, ainsi que des photographies du bâtiment plus grandes et plus précises.

L'inventaire n'a par ailleurs pas vocation à être intégré dans le volet réglementaire du PLU. Il pourra être placé dans le dossier des annexes, à l'instar de la Charte architecturale communale. En effet, le contenu du dossier du règlement écrit est exclusivement réservé aux documents réglementaires.

La Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) élaborée par la commune en 2007, n'ayant pas abouti, il convient d'éviter toute référence à ce document (pages 19 et 124) et ce de manière à éviter toute confusion. Concernant la servitude AC2 correspondant à la protection des sites et monuments naturels, le service gestionnaire est la DREAL.

### 3.2.3. Le cas du quartier du Pyla, élément patrimonial unique

La commune a érigé en priorité la préservation du patrimoine architectural présent dans le quartier du Pyla. L'Etat salue cette initiative qui répond aux enjeux du territoire.

Le couvert forestier qui fait l'identité même du quartier du Pyla tend à diminuer par manque d'entretien et de mesures de régénération, du fait de la densification des constructions. Le projet de PLU note ainsi une tendance à l'atténuation des composantes naturelles, avec la banalisation du paysage. De même, le fort développement de l'urbanisation des dernières décennies et la pression foncière ont fait diminuer cette présence arborescente dans les quartiers récents.

Il est fait le constat qu'une certaine identité locale est ainsi abandonnée peu à peu au profit d'ambiances résidentielles plus périurbaines et banales où les relations entre habitat et forêt sont relativement faibles. Il arrive donc de trouver des lotissements avec une forme urbaine fermée et des caractéristiques banalisantes : parcelles en limite du lotissement tournant le dos à la forêt (grillages, clôtures, haies de thuyas...), accès à la forêt peu nombreux ou absents, continuité de cheminements rompue ou menacée. Le constat est donc fait que la « Charte paysagère de Pyla-sur-Mer de 2011 » n'a pu empêcher la banalisation des compositions urbaines.

Cependant, le diagnostic ne localise pas les secteurs ayant été banalisés ce qui ne permet pas la rédaction d'un règlement permettant de respecter les préconisations présentes dans la charte. De même, le projet pourrait élargir la notion d'« Habiter sous la forêt » à d'autres secteurs de la commune (bourg, Cazaux...) suivant les projets envisagés.

Dans les zones de protections paysagères et le quartier Pyla-sur-Mer, l'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante et du système racinaire des arbres pour garantir leur bon ancrage dans le sol. À cet effet, toute construction ou extension devra être située à une distance minimale de 5 mètres de part et d'autre du tronc, ou en dehors de la zone de projection au sol du houppier.

Le règlement UPAC interdit les équipements sportifs. Toutefois, la justification de ce zonage mentionne à raison l'école de voile, assimilée à un équipement sportif, comme un élément

emblématique du secteur. L'Etat recommande de clarifier cette incohérence et de justifier s'il y a lieu l'interdiction des équipements sportifs sur ce secteur.

Par ailleurs, une zone 2AU est envisagée au nord du quartier de Pyla-sur-Mer. Il s'agit de la seule partie entre Arcachon et la Dune qui n'a pas été entièrement urbanisée, offrant ainsi un espace de respiration et une vue remarquable depuis le littoral sur le coteau boisé. **Afin de préserver la qualité paysagère et les caractéristiques actuelles des lieux, toute zone 2AU est à écarter. Le secteur doit être compris en zone naturelle et le couvert arboré existant doit être protégé (EBC).**

Enfin, la villa Rothschild au Pyla-sur-Mer a été protégée au titre des sites inscrits par arrêté ministériel du 9 juin 1943. Aussi, comme mentionné dans l'atlas des sites de la Gironde, il est essentiel de préserver et renforcer la façade végétale ainsi que l'unité de traitement de la digue en rive du bassin. Cela implique de conserver le couvert végétal existant et de replanter de jeunes pins en remplacement des arbres disparus sous les tennis et les maisons. Le projet de PLU prévoit sur cette emprise un zonage « UP1 » et identifie des « espaces arborés majeurs » à protéger en bordure des voies et de la façade littorale.

Or, pour répondre aux enjeux du secteur et aux préconisations mentionnées dans l'atlas des sites, l'intégralité de l'emprise du site inscrit doit faire l'objet d'une protection renforcée. **Pour cela, il est attendu un zonage de type EBC, ou à minima une identification et protection intégrale du site au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.**

### 3.3. Application de la Loi Littoral

La commune est soumise à la loi Littoral, qui régit l'urbanisation des communes littorales en fixant des principes d'aménagement et de protection du littoral. Ces règles sont intégrées dans le Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.121-1 à L.121-30.

Le SCOT, en intégrant les exigences de la Loi Littoral, fixe le cadre de compatibilité auquel devra se conformer le PLU, notamment en matière de paysage, d'urbanisme et de préservation des espaces littoraux.

#### 3.3.1. Espaces constitutifs du littoral

##### La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-19)

Conformément à la loi, aucune construction ou installation n'est permise dans la bande littorale de 100 mètres hormis celles autorisées par le Code de l'Urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. La bande littorale est clairement identifiée sur le règlement graphique, et les règles d'autorisation y afférentes sont respectées dans le règlement écrit. **La commune est donc compatible avec les prescriptions du SCOT en vigueur.**

La hauteur des plus hautes eaux étant conditionnée à des facteurs maritimes naturels, il conviendra pour la commune de prendre en compte l'évolution de la bande littorale au sein du règlement graphique au titre de l'article L.121-22-2 du Code de l'Urbanisme.

##### Les espaces proches du rivage (art. L.121-13 à L.121-15)

Le PLU arrêté de la commune identifie les espaces proches du rivage (EPR) en reprenant directement les dispositions et cartographie du SCOT en vigueur. La délimitation des EPR a

Les élus ne souhaitent pas de préservation supplémentaire sur le site inscrit.

été réalisée via une approche géomatique prenant en compte la co-visibilité depuis le rivage, la configuration des lieux, la présence de ruptures visuelles ou fonctionnelles, ainsi que les limites de salure des eaux. Plusieurs zones situées au sein des espaces proches du rivage correspondent à une activité maritime et plus généralement en lien avec le littoral. Ces derniers sont repris au sein du projet de PLU (p.68, tome EIE, du rapport de présentation).

En vertu de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Au sein du règlement écrit et du rapport de présentation, les constructions d'extension sont limitées et justifiées conformément aux dispositions du SCOT et de la législation en vigueur.

Toutefois, ces espaces sont identifiés au sein de plusieurs zonages rendant la lecture et la compréhension complexe tant au sein du règlement écrit que graphique. Ainsi, bien qu'il soit difficile d'identifier les secteurs associés aux EPR, ces derniers peuvent correspondre notamment aux zonages Nepr, NP, NR, NRfu. Le règlement écrit mentionne que ces espaces relèvent de zones naturelles de protection des espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et des espaces naturels proches du rivage.

Le PLU arrêté reprend la délimitation des espaces proches du rivage (**EPR**) définie dans le SCOT. Ces EPR comprennent des zones liées aux activités maritimes et au littoral. **Toutefois, leur identification dans le PLU est complexe car ils ne sont pas caractérisés en tant que tels. Afin de fournir une information claire au public, la commune devra identifier explicitement les EPR sur le règlement graphique.**

### 3.3.2. Les espaces naturels du territoire au titre de la Loi littoral

#### Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6)

Le projet de PLU reprend le zonage des espaces remarquables identifiés par le SCOT du SYBARVAL. Ces espaces sont protégés par les articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'Urbanisme et seuls des aménagements légers définis limitativement par l'article R. 121-5 du même code sont autorisés.

Toutefois, le règlement du PLU permet des extensions de constructions existantes de différentes nature en espaces remarquables en zone NLa (parkings, commerces, restauration, artisanat, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements sportifs, bureau, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol). Ces dispositions ne sont pas conformes avec l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit en espace remarquable des dispositions spécifiques pour les extensions bâtementaires et les constructions de parking. Par ailleurs, la circulaire du 15 septembre 2005 précise qu'en espaces remarquables les extensions de construction existantes doivent être limitées de 10 % à 20 % maximum de la surface initiale du bâtiment. Les zonages NLhi et Nlt comportent également des dispositions contraires à la Loi littoral qui doivent être retirées.

**L'État constate que le zonage effectué par la commune est compatible avec le SCOT, mais que des éléments du règlement écrit du PLU applicables sur les espaces remarquables ne sont pas compatibles avec le SCOT et ne sont pas conformes avec l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme. Ils doivent donc être corrigés.**

#### Les espaces boisés les plus significatifs (EBS) (art. L.121-27)

Les Espaces Boisés Classés et Significatifs (EBS) sont protégés au sein du règlement écrit et graphique conformément à la réglementation en vigueur. Ils s'étendent sur les zonages NP, NRfu, NR et NV. Au sein de ces secteurs, le règlement écrit protège ces espaces naturels :

Les EPR son reporté sur le plan de zonage

Zonage

OK



aucun usage des sols, changements de destinations, de nouvelles constructions ou de quelconques activités n'est autorisé en raison de considérations liées à la préservation des enjeux environnementaux et/ou à la protection des qualités paysagères du site.

Le projet de PLU prévoit le classement de 55 ha d'EBS supplémentaires et le déclassement de 87 ha d'EBS. L'article 121-27 du Code de l'urbanisme indique que les déclassements d'EBS doivent reposer sur la démonstration que les espaces déclassés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune. Dans cette optique, la jurisprudence a établi qu'un classement en EBS n'était pas de nature à compenser le déclassement d'un autre EBS. Les déclassements doivent également être compatibles avec le SCOT.

Les évolutions sur la façade océane et dans le cadre des plans plage prévoient un classement de 15ha et un déclassement de 68ha d'EBS. Elles sont motivées par l'érosion et résultent donc d'une évolution de l'occupation des sols. **Ces projets sont compatibles avec le SCOT et les motifs indiqués par la commune démontrent que les espaces concernés n'appartiennent plus aux espaces boisés significatifs de la commune** (article L 121-7 du Code de l'urbanisme).

Le PLU prévoit le déclassement de 2ha d'EBS afin de créer un parking à proximité de la dune du Pilat. L'objectif du projet est de fluidifier la fréquentation du site. Cette parcelle, zonée en Nia, est située au sein du site classé de la Dune du Pilat et de la forêt usagère protégées par arrêtés ministériels du 9 juin 1943 et 28 juin 1994. Les équipements destinés à l'accueil du public (aires de stationnement notamment) doivent rester exceptionnels en site classé. Ce déclassement diffère du SCOT, qui identifie le secteur comme un EBS (règlement graphique du SCOT avec les EBS en vert ci-dessous). Par ailleurs, les arguments avancés dans le rapport de présentation ne mentionnent pas le fait que le boisement concerné ne constituerait plus un des espaces boisés significatifs de la commune. Le classement actuel du site en Natura 2000 et en ZNIEFF tendrait plutôt à démontrer l'intérêt environnemental du lieu et le fondement de son classement en EBS, remettant en question le déclassement envisagé au titre du L 121-7 du Code de l'urbanisme.

**Il est ainsi demandé à la commune de ne pas changer le zonage de cette parcelle, qui doit rester en zone naturelle stricte avec un fort niveau de protection comme sur le reste du site classé (Nrfu) et de ne pas déclasser l'EBS.**

En amont de tout projet d'aires de stationnement dans le site classé, il sera impératif de réaliser une étude des mobilités touristiques afin de définir les besoins réels sur ce secteur à moyen et long terme. **Si l'étude des mobilités confirme le besoin de nouvelles aires de stationnement, ce projet devrait être travaillé avec l'inspection des sites de Gironde de la DREAL, en privilégiant, si le site classé ne peut être écarté, l'implantation de tout nouvel aménagement à proximité immédiate des aménagements existants, soit du côté ouest de la route départementale, sous couvert de la réglementation en vigueur.**

Le projet de stationnement au droit d rond poit d'accès de la dune est abandonné. Le site est reclassé en EBC et en zone Nfru

Zonage



Le PLU intègre également un projet de déclassement de 25 ha d'EBS motivés par l'extension du Golf d'Arcachon. Dans le même temps, le PLU prévoit le classement de 40ha d'EBS à proximité. Le projet de la commune est compatible avec le SCOT (règlement graphique du SCOT avec les EBS ci-dessous). Les motifs avancés par la commune ne mentionnent pas le fait que les boisements concernés ne constitueraient plus un des espaces boisés significatifs de la commune (L. 121-27 du Code de l'urbanisme).

Le classement actuel du site en Natura 2000 et en ZNIEFF sur sa partie sud-ouest tend plutôt à -démontrer l'intérêt environnemental du lieu et le fondement de son classement en EBS. Par ailleurs, la partie sud-ouest présente un fort intérêt paysager. Ainsi, l'atlas des sites conseillait déjà en 2007 de « redonner une homogénéité à la façade ouest du site[...] en plantant par exemple de jeunes pins pour retrouver l'esprit du lotissement d'origine ». Enfin, le classement d'EBS à proximité n'est pas de nature à motiver le déclassement d'autres EBS. **Au vu de ces éléments et afin d'assurer la conformité du PLU avec la réglementation, l'État demande à la commune de démontrer que les secteurs concernés ne constituent plus des espaces boisés significatifs de la commune ou, le cas échéant, de reconsidérer le projet tel qu'il est prévu.**

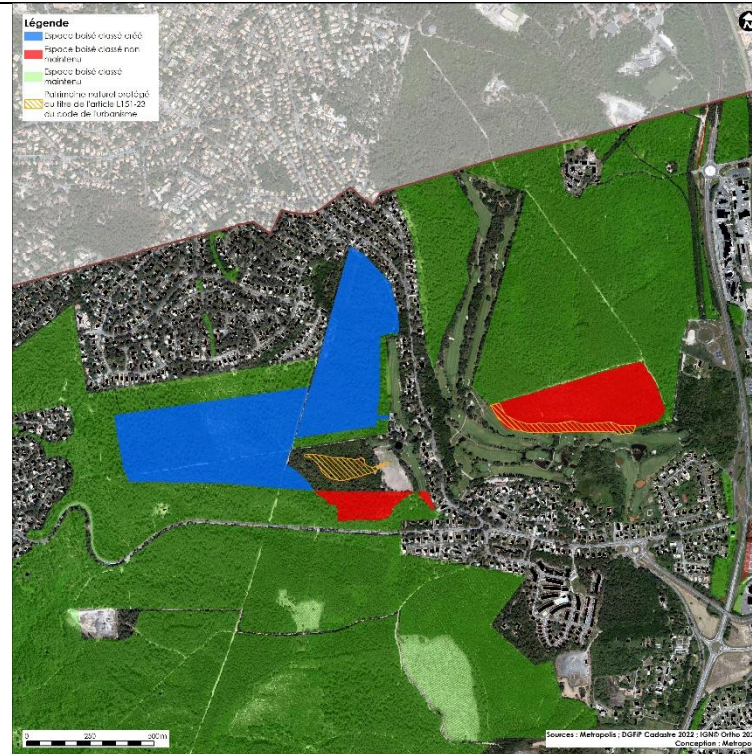
Golf :

Le site du golf d'Arcachon constitue un équipement économique touristique de première importance. La reconfiguration du parcours de golf actuel est indispensable pour lui permettre de s'adapter aux critères nationaux et internationaux.

Un vaste projet de recomposition est en cours de réalisation, lequel viserait à constituer un parcours de **18 trous en deux boucles de 9 trous**, s'organisant autour du nouveau club house, qui s'implanterait à l'est du boulevard d'Arcachon (partie « basse » de 12,40 ha environ) et à l'ouest du practice actuel (partie « haute » de 49,56 ha environ).

Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser en EBC dans le PLU, des espaces qui dans le document précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) **augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur, et plus globalement à l'échelle de la commune, de plus de 20 ha** (+ 41 ha EBC – 18 ha [futur parcours] – 3 ha [futur practice]), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation et des corridors écologiques existants (Est/ouest ; Nord/Sud).

Explication du projet rapport de présentation



Extrait du PLU

Les EBC supprimés représentent 15,51ha.

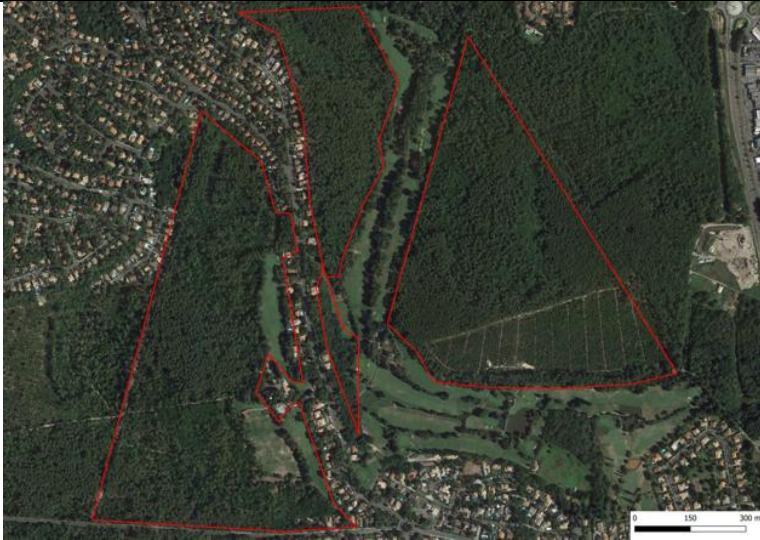
Les EBC créés représentent 39,97 ha.

Les protections créées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme représentent 3,37ha.

Après avoir défini l'intérêt et les besoins auxquels répondait ce projet d'extension du parcours de Golf, le périmètre d'extension du parcours de Golf projeté a été étudié. Il est le résultat des conclusions de l'évaluation environnementale menée sur ce site et les sites avoisinants.

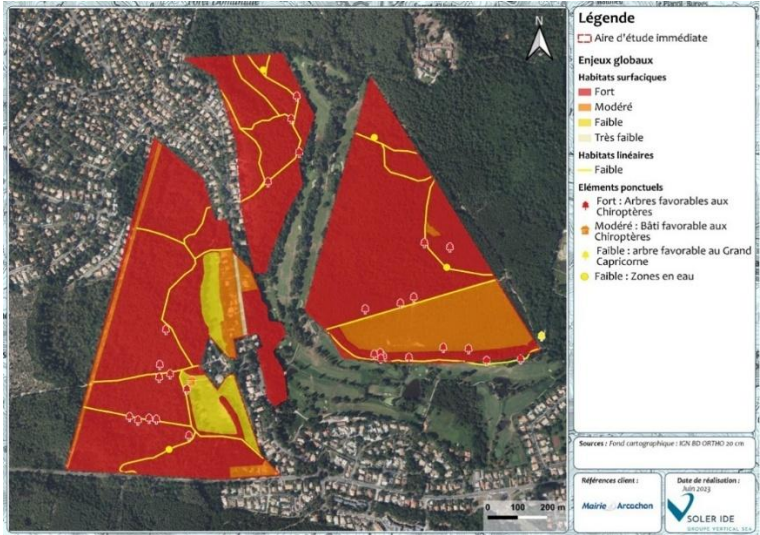
Tous les terrains reliés au golf existant ont été intégrés au périmètre des inventaires naturalistes réalisés sur 4 saisons, et fait l'objet d'investigations. Les terrains non connectés au Golf existant ne pouvaient raisonnablement pas être envisagés comme des sites alternatifs compte tenu de la nature du projet.





Périmètre de réalisation des inventaires 4 saisons

Le bilan des enjeux écologiques définis à la suite de l'étude 4 saisons est le suivant :



Extrait – résultats des inventaires 4 saisons réalisés par le BET Solier IDE

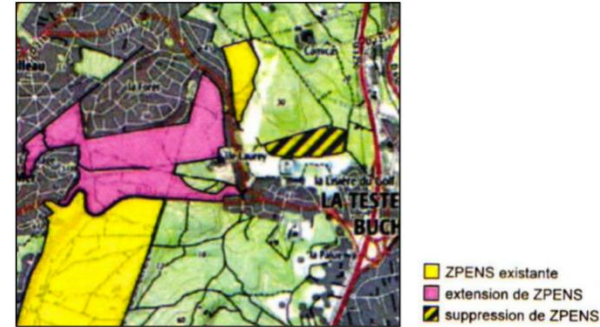
Il ressort de l'étude 4 saisons réalisée qu'il n'existe pas d'autres terrains plus favorables à l'extension du golf existant que ceux finalement retenus (cf. règlement graphique du PLU), et ci-après représenté.



Périmètre d'extension du Golf retenu à la suite de l'étude 4 saisons

En effet, ces espaces n'apparaissent pas significatifs pour le territoire puisque sur la partie Est (partie « basse ») du projet d'extension, un défrichement/déboisement a eu lieu selon un **plan de gestion** (exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) **ainsi qu'un déclassement des espaces naturels sensibles**.

- Par une délibération n° 2018-04-137 du 11 avril 2018, le conseil municipal de la commune de La Teste-de-Buch a approuvé, sur proposition du conseil départemental, la suppression la zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) de Camicas Sud, qui n'offrait que peu d'intérêt au titre des habitats Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste-de-Buch ».
- Par une délibération no 2018.865CP du 8 octobre 2018, le conseil départemental de la Gironde a confirmé ce déclassement de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles le secteur « Dune de Camicas » sur la commune de La Teste-de-Buch.



**Annexe de la délibération du 8 octobre 2018**  
En rouge : le golf actuel - En jaune : les périmètres d'extension



**Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Teste de Buch**  
En jaune : le secteur sorti de la ZPENS - En rouge : le golf actuel

Et sur ce secteur Est, le **règlement du PLU protège (art. L. 151-23 c. de l'urb.) une bande de 20 m de large sur 730 m de long**, soit environ 15.000 m<sup>2</sup>, correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité environnementale (*cf. supra*. étude 4 saisons).

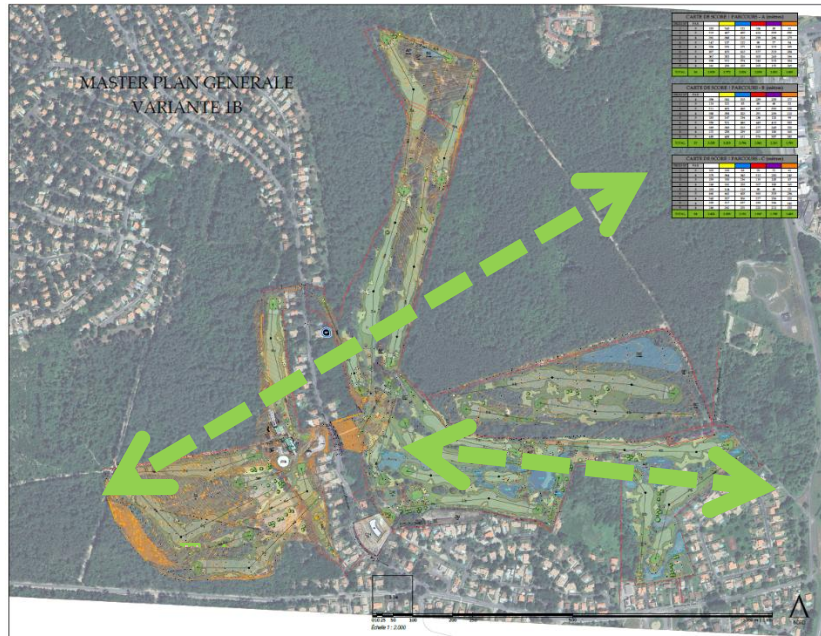
Ensuite, sur la partie Ouest (partie « haute »), le projet intégrerait notamment 30.000 m<sup>2</sup> déjà en nature de « practice Golf » et 17.000 m<sup>2</sup> qui seront sanctuarisés en îlot de senescence par le PLU. Ces parcelles concernent une emprise aujourd'hui utilisée depuis plus de 30 ans en nature golfique (déboisement total, engazonnement, arrosage automatique) à usage d'entraînement (practice, putting green, stade d'approches).

De plus, la préservation d'un îlot de senescence d'au moins **2 hectares** au sein de l'habitat « Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliées » a été réglementée, afin de préserver la qualité du site. Des évolutions du périmètre de cet îlot de senescence ont eu lieu depuis l'arrêt du PLU, et l'important est de retenir le principe



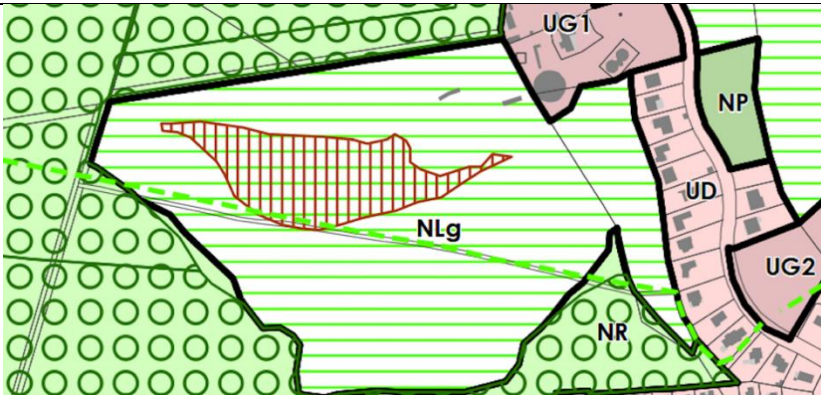
défini qui interdit toute activité humaine afin que la végétation puisse se développer de manière spontanée jusqu'à l'effondrement complet des arbres.

Ces deux périmètres [Ouest et Est] permettent de préserver, voire même de renforcer, compte tenu des mesures projetées de renaturation des milieux qui seront mises en œuvre à l'intérieur du parcours du golf existant, les continuités écologiques entre le Nord et le Sud, mais également l'Est et l'Ouest.



Extrait de l'étude 4 saisons

La création de cet îlot de senescence fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et/ou le gestionnaire du site Natura 2000. Cette contractualisation se fera sur la base d'une convention tripartite reprenant les termes actuellement en vigueur au droit des sites Natura 2000. **Toutefois, il a été jugé nécessaire de traduire spatialement la localisation de cet îlot dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**



Extrait du règlement graphique du PLU

La sensibilisation du public sera assurée avec la mise en place de signalisation et d'information : intérêts florofaunistiques, explication de la démarche, et avertissement sur les éventuels dangers dans la zone (chute de bois mort par exemple).

De nombreuses mesures seront également mises en œuvre en phase chantier et d'exploitation pour assurer la gestion écologique de la zone d'emprise du projet, avec des mesures de suivi.

**Les besoins en matière d'arrosage et de consommation d'eau ont été calculés pour s'assurer que le projet d'extension du golf respectait la capacité d'accueil du territoire.**

Les objectifs recherchés en termes de consommation d'eau ont été de projeter une consommation du futur parcours de golf (de 27 trous) qui soit égale ou inférieure à la consommation actuelle du parcours (de 18 trous) afin de tendre vers le 0 prélèvement de la ressource naturelle, voire-même améliorer la consommation actuelle du Golf.

Cet objectif apparaîtrait atteint en mettant en œuvre, alternativement ou cumulativement, une ou plusieurs mesures tenant à :

- La sélection de végétaux tolérants à la sécheresse (type de graminées spécifiques) et d'un système d'arrosage précis avec outils de mesure pour la prise de décision ;
- Le stock d'eau de drainage [construction d'un lac étanche] ou l'existence de forages sur place ;
- L'utilisation d'eaux non conventionnelles de l'usine AEP de Cabaret-les-Pins pour l'arrosage du Golf [Étude Suez septembre 2025].

Il ressort d'ailleurs de l'étude réalisée par Suez Consulting en septembre 2025 que le volume d'eau non conventionnelle de l'usine AEP suffirait à couvrir les besoins mensuels du Golf, alors même que les efforts mis en œuvre lors de l'extension pour économiser l'eau (cf. végétaux, arrosage performants, etc) devraient permettre de réduire le besoin d'eau d'arrosage actuel [150 000 m³/an].

Zonage

Les autres déclassements d'EBS se situent dans le secteur de Cazaux et dans l'enveloppe urbaine de La Teste pour une surface totale de 2,8ha. Ils sont motivés par une évolution de l'occupation des sols et sont compatibles avec le SCOT.

	Annuel (m³/an)	Mensuel juin – août (m³/mois)	Journalier (m³/j) pointe
Besoin golf état actuel	150 000	Max : 28 896 Moyen : 23 419	Moy : 823 Max : 1 800
Volume en eau non conventionnelle possible via l'usine AEP Cabaret-les-pins	150 000	Max : 33 000 Moyen : 25 000	496 en minimum 806 en moyenne et 1075 en maximal

	Volumen min (période estivale)		Volumen max (période estivale)		Volumen moyen (période estivale)			Classe qualité nécessaire	Possibilité? Equipements nécessaires
	m³/mois	m³/j	m³/mois	m³/j	m³/j	m³/mois	m³/an		
USAGE Arrosage du golf - état actuel	-	-	28 896	1 800	823	23 419	150 000	A	Couple fonctionnel du fait des efforts prévus sur l'extension pour réduire la consommation en irrigation face au ratio actuel 1) Traitement tertiaire complémentaire 2) Cuve de stockage 3) Réseau vers cuve spécifique sur site du golf
GISEMENT Usine AEP Cabaret-les-pins	15 000	496	33 000	1 075	806	25 000	150 000		

Données Suez – Étude datée de septembre 2025

En effet, en application du décret REUT du 10 mars 2022 et des arrêtés du 28 juillet 2022 et 29 août 2023, un dossier de **demande de réutilisation des eaux traitées des stations d'épuration** peut permettre cette réutilisation pour des usages d'arrosage des espaces verts.

Le projet d'arrosage du Golf d'Arcachon s'inscrit dans une démarche durable, précise et techniquement éprouvée. Le porteur de projet garantira un accompagnement personnalisé, du diagnostic initial à la mise en service.

Il est également fixé l'objectif de réduire les intrants phytopharmaceutiques et les engrais de synthèse par rapport à l'utilisation actuelle du Golf, en visant un **objectif « zéro phyto »** par l'utilisation des graminées spécifiques tolérantes aux maladies cryptogamiques et l'amélioration du drainage, un sol plus aéré.

Les terrassements ainsi que les affouillements et les exhaussements sont autorisés dans le règlement, en application des articles R. 421-1 et suivant du code de l'urbanisme.

- Ainsi :
- Les extensions du golf ne se situent pas sur des espaces boisés significatifs,
  - Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU sur ces espaces d'extension, en application de la loi littoral en ne proposant que l'aménagement du parcours de golf,
  - Le projet de golf respecte la capacité d'accueil du PLU en valorisant les eaux issues de la STEP et en s'adaptant au changement climatique,
  - Le projet prévoit des protections réglementaires au PLU pour préserver les milieux sensibles, et des mesures de renaturation et d'amélioration de la gestion des milieux sur le parcours de golf existant.

<p>Conformément à la réglementation, l'opérateur RTE demande le déclassement des EBS sur les servitudes d'utilité publique suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liaison aérosouterraine 63kV NO 1 ARCACHON-FACTURE-LAMOTHE;</li> <li>• Liaison souterraine 63kV NO 1 ARCACHON (ENEDIS)- SECARY.</li> </ul> <p><i>3.3.3. Définition des espaces urbanisés</i></p> <p><b>Les Agglomérations et Villages</b></p> <p>Trois entités urbaines principales sont identifiées dans le SCOT : La Teste, Pyla et Cazaux. Ces agglomérations structurent le développement urbain. <b>L'État constate que le périmètre décliné dans le projet de PLU est compatible avec le SCOT.</b></p> <p><b>Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)</b></p> <p>Le secteur de Clair-Bois, situé en limite séparative avec la commune de Gujan-Mestras, est identifié comme SOU au sein du SCOT du SYBARVAL. Le SOU est ceinturé par un pourtour d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ce secteur répond à la réglementation en vigueur au titre de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit respecte le principe d'urbanisation limitée au sein de l'enveloppe urbaine en ne portant pas atteinte aux espaces naturels ou remarquables environnants. La commune a opéré un choix pertinent en classant en zone naturelle (Nv - secteur naturel en milieu marin) les espaces situés en dents creuses au sein du SOU, incluant des Espaces Boisés Classés (EBC). <b>Le périmètre retenu par le PLU est cohérent et compatible avec le SCOT.</b></p> <p><b>Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22)</b></p> <p><b>Le PLU reprend les éléments du SCOT qui identifie des coupures d'urbanisation</b> destinées à maintenir les continuités écologiques et paysagères entre les entités urbaines de La Teste, Pyla et Cazaux. Ces coupures structurent l'armature du territoire et s'opposent à toute forme de mitage.</p> <p><i>3.3.4. Principe de continuité avec l'urbanisation construction d'annexes et extension de constructions existantes en secteur diffus</i></p> <p>L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Le juge administratif considère qu'il résulte des dispositions du L. 121-8, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986, qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et des villages (CE, 27/07/2015, n° 370846).</p> <p>Le Conseil d'État précise que « le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral. Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la</p>	<p>Le déclassement des EBC le long des lignes RTE sera réalisé.</p>	<p>Zonage</p>
--	---	---------------

modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions. Le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement. » (CE, 30/04/2024, n° 490405)

En somme, les extensions de construction sont autorisées à condition de respecter un principe de proportionnalité avec la construction initiale. Par ailleurs, les annexes détachées des constructions existantes en secteur diffus sont interdites. Toutefois, les annexes pourront être regardées comme une extension de l'habitation existante sous condition cumulative qu'elles soient de taille limitée, situées à proximité immédiate et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural (CE 15 avril 2016, n°389045).

Un certain nombre de dispositions du règlement ne respectent pas ces obligations. En premier lieu, le règlement de la zone N liste les constructions autorisées et indique de manière séparée et distincte que seules les extensions limitées à 30 % sont autorisées en secteur diffus (extrait ci-dessous).

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Seulement en NLa, NLc En secteur diffus (L121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Restauration	Autorisée	Seulement en NLa et NLc En secteur diffus (L121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.

Cette séparation au sein du règlement entre les deux dispositions pourrait laisser penser que sont autorisées de nouvelles constructions. Afin de remédier à cette possible confusion, il convient d'intégrer explicitement la notion d'extension limitée des constructions existantes à toutes les constructions autorisées.

En deuxième lieu, le règlement indique que la surface de référence retenue pour calculer les 30 % d'extension limitée d'un bâtiment en secteur diffus se situe à la date d'approbation du PLU (p. 262). **La surface de référence doit être la surface initiale du bâtiment. Il convient donc de préciser que les 30 % portent sur la surface initiale du bâtiment, nonobstant les agrandissements ultérieurs ayant pu avoir lieu.**

En troisième lieu, les zonages A et N affirment : « les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées ». Dans ses pages p.264 et p.265, le règlement permet également la construction d'annexes non-accolées à l'existant. **Dans la mesure où elles permettent des extensions et des annexes de manière systématique, ces dispositions contreviennent au Code de l'urbanisme et doivent être retirées.**

Le règlement de la zone A et N sera repris en fonction des observations faites :

Exemple zone NL du règlement :

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée Interdite	Seulement en NLa, NLc En secteur diffus (L121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% 30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Restauration	Autorisée Interdite	Seulement en NLa et NLc En secteur diffus (L121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% 30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.

De la même manière dans le règlement et le rapport de présentation, le texte sera remplacé par :  
Les extensions sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :  
-Dans la limite de 20% de l'emprise au sol et/ou de surface de plancher initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;  
-Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A et N  
La prescription du règlement des zones A et N concernant les annexes non accolées sera supprimée dans le règlement, ainsi que dans le rapport de présentation.

Explication du projet rapport de présentation  
Règlement

Règlement

Règlement



En quatrième lieu, le zonage NLhi autorise des constructions en secteur diffus sans restriction (p.262). Le zonage NLhi laisse la possibilité de réaliser des constructions nouvelles en secteur diffus, en secteur EBC. **Ces dispositions doivent être corrigées.**

La zone UZ correspond à la zone urbaine 'dédiée au parc zoologique de la commune et située en secteur diffus. Le règlement indique à juste titre que seules les extensions de bâtiment sont possibles, dans la limite de 30 % de l'emprise existante. **Afin de sécuriser l'usage de ces éventuelles extensions, l'État préconise que le PLU indique que ces extensions ne doivent concerner que les activités liées aux besoins de fonctionnement du zoo.**

**L'État demande à la commune que les dispositions liées à la Loi littoral soient rigoureusement appliquées dans le règlement.**

Le règlement NLc applicable aux campings autorise l'installation de nouveaux HLL et de RML en secteur diffus, ce qui est illégal au titre de la Loi littoral. Par ailleurs, le règlement permet les extensions limitées des constructions existantes à hauteur de 30 % de l'emprise au sol. La circulaire du 15 septembre 2005 précise qu'en espaces remarquables, dans les terrains de campings situés en espaces remarquables pré-existants à l'entrée en vigueur de la Loi littoral, ne seront autorisés que les travaux d'entretien ou de réfection.

**L'État demande que le règlement du zonage N soit corrigé afin qu'il soit mis en conformité avec la Loi littoral.**

#### 4. Salubrité publique

##### 4.1. Gestion des eaux pluviales

La commune de la Teste-de-Buch fait face à un problème de saturation des réseaux d'eaux usées lors de fortes pluies, ce qui a des conséquences importantes sur l'état des masses d'eau en aval et sur la conchyliculture du Bassin d'Arcachon. Trois schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales permettent d'identifier localement les causes de cette situation. Il s'agit essentiellement d'un sous-dimensionnement de certaines canalisations et du manque de solutions de stockage.

En réponse, le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) impose, depuis les années 1980, une obligation de stockage et d'infiltration des eaux pluviales à raison de 50 litres par mètre carré imperméabilisé. Cette exigence est intégrée aux PLU et dans le zonage pluvial approuvé en 2019. Le réseau est entièrement séparatif et interdit tout rejet d'eau pluviale dans le réseau d'eaux usées. Le PLU prévoit également la création de bassins de stockage-décantation des eaux pluviales, qui font l'objet de dix emplacements réservés identifiés au règlement (B1 à B10).

En parallèle, le SIBA a engagé plus de 40 000 contrôles de raccordement depuis 2013 et développe des travaux de désimperméabilisation et de gestion à la parcelle. Il convient de noter que, dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme, le SIBA recommande une surélévation des bâtiments d'au moins 30 cm par rapport au terrain naturel.

NLhi :

Le règlement du secteur NLhi sera corrigé :

Sont autorisés sous condition en secteur NLhi :

Les extensions limitées des constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux besoins des centres équestres, de l'hippodrome,

UZ :

Pour les extensions autorisées, le règlement sera complété de la zone UZ :

**ces extensions ne doivent concerner que les activités liées aux besoins de fonctionnement du zoo.**

Le règlement sera intégralement complété.

Secteurs NLc

Le règlement des secteurs NLc sera complété comme demandé.

Le règlement de la zone N sera intégralement corrigé.

Règlement

Règlement

## 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Assainissement collectif

Le SIBA est maître d'ouvrage unique. Le service est délégué à ELOA (filiale de Veolia) jusqu'au 31 décembre 2026 dans le cadre d'un contrat de délégation de service public. Aux habitants permanents du territoire communal s'ajoute une forte fréquentation touristique saisonnière, laquelle induit des variations notables dans les volumes d'eaux usées à traiter.

Trois schémas directeurs sont en vigueur sur la commune de La Teste-de-Buch. Celui du bourg, révisé en 2017, identifie 13 zones de débordements liés à des déficits capacitaires. Celui de Pyla-sur-Mer (2011) souligne la prédominance de la gestion à la parcelle et la nécessité de remplacer certaines citernes d'infiltration. Le schéma de Cazaux, actualisé en 2015, met en lumière la saturation des sols et la remontée de nappe comme causes principales des inondations.

Le réseau séparatif repose sur un collecteur principal couplé à un réseau secondaire avec 419 postes de pompage (dont 94 à La Teste-de-Buch). **Aucune information n'est transmise sur l'état de ces stations de pompages et de leurs vétustés qui peut être un frein lors de débit fort.** Les effluents, répartis à parts égales entre effluents urbains et industriels, sont dirigés vers le Wharf de la Salie, à 800 m en mer, sans aucun rejet dans le Bassin d'Arcachon. En 2023, les résultats indiquent une qualité qualifiée de « bonne » sur l'ensemble des points de suivi (champ proche et champ lointain, p.142 du RP EIE du PLU) suite à des contrôles mensuels réalisés. Ce collecteur assure l'évacuation des eaux usées des dix communes membres du **SIBA**, ainsi que celles de la papeterie Smurfit Westrock et de la base aérienne de Cazaux.

Afin de prévenir tout débordement, notamment lors de fortes pluies ou d'interventions techniques, le réseau comprend 270 000 m<sup>3</sup> de bassins de sécurité, dont 30 000 m<sup>3</sup> à Lagrue mis en service en 2019. Un autre bassin de 45 000 m<sup>3</sup>, situé en aval de la station de LTDB, permet de stocker les eaux traitées issues de plusieurs stations, dont celles de Biganos, Smurfit Westrock et La Teste. Un bassin spécifique de 80 000 m<sup>3</sup> est également utilisé par l'usine Smurfit Westrock.

La commune de LTDB est desservie par deux stations d'épuration : la STEP de La Teste-de-Buch (mise en service en 2007), d'une capacité nominale de 150 000 EH, et la STEP de Cazaux, dont la capacité a été portée à 7400 EH en 2023 pour intégrer les effluents de la base aérienne avec une filière rénovée. En 2023, les taux de sollicitation observés sont de 116 113 EH pour La Teste (capacité : 150 000 EH) et 5712 EH pour Cazaux (capacité : 7400 EH).

**Les taux de sollicitation en 2023 restent inférieurs aux capacités nominales et aucun dépassement critique n'a été constaté. La capacité de traitement reste suffisante au vu des charges observées en 2023 et la conformité des stations d'épuration est de .100 % selon les dernières données validées par l'État.**

Un projet de station d'épuration supplémentaire est programme sur le Nord du Bassin d'Arcachon d'ici 5 ans. Elle devra assurer le traitement d'environ un tiers des eaux usées du territoire, avec un rejet par infiltration dans le sol, conformément aux objectifs de qualité environnementale et de développement maîtrisé du territoire inscrit au sein du SCOT du SYBARVAL.

En 2023, 1871 m de réseaux ont été renouvelés (0,44 %) témoignant d'une gestion patrimoniale active (renouvellement station de pompage, de réseaux secondaires et du collectif principal). Un plan de 11 M€ sur 5 ans est lancé après les débordements de fin 2023, dont 6 M€ pour les réseaux et 5 M€ pour les régulations amont. Des travaux ont démarré en 2024, notamment sur la commune au niveau du « Craste de Menan » visant à améliorer le niveau de protection face aux risques d'inondation. Cette stratégie doit être poursuivie dans la commune dans le cadre du plan d'investissement prévu par le SIBA.

#### 4.2.2. Assainissement non collectif

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à l'article L 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, les communes doivent assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette compétence est exercée, sur le territoire du SIBA, depuis 2006, par le Syndicat Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), créé par délibération du 1er juillet 2005 et géré en régie directe.

Au 31 décembre 2023, le parc d'installations non collectives compte 2773 dispositifs pour une population desservie estimée à 6933 habitants (source : RPQS 2023). Le taux de conformité des dispositifs atteint 94 % en 2023, en progression constante depuis 2019 (87 % selon les mêmes données). L'ensemble des installations a été contrôlé depuis la mise en place du service et affiche un taux de conformité très satisfaisant au regard d'autres territoires à l'échelle du département de la Gironde.

#### 4.3. Gestion de l'Adduction d'Eau Potable (AEP)

Depuis 2016, la COBAS délègue la gestion de l'eau potable à Véolia via la société SEEBAS. La création d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) a été lancée en 2023.

L'approvisionnement en eau potable provient de 11 forages profonds (dont 6 à La Teste) et du lac de Cazaux. En 2023, 68 % de l'eau provient des nappes profondes et 32 % du lac. L'approvisionnement provient de l'aquifère de l'oligocène, évalué en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE mais qui subit une pression de prélèvement significative. Les nappes profondes de la Gironde, dont cet aquifère fait partie, sont régulées par un SAGE, entré en révision en 2024. Ce SAGE définit des unités de gestion ayant chacune leur stratégie propre de gestion quantitative. L'unité de gestion Littoral, dont relève La Teste- de-Buch est non-déficitaire.

L'arrêté préfectoral de décembre 2022 fixe une autorisation de prélèvements à hauteur de 8 600 000 m<sup>3</sup>. **La COBAS respecte ces autorisations puisqu'en 2023, le volume prélevé était de 7 480 549 m<sup>3</sup>, chiffre relativement stable par rapport aux années précédentes.**

**Toutefois, la consommation par habitant (213 litres/jour) est élevée en raison de la présence de nombreux gros consommateurs d'eau liés au tourisme (hôtels, campings, infrastructures de loisirs). Au vu des projections démographiques, le SDAEP prévoit des tensions sur la ressource particulièrement marquées en période estivale.** Les solutions envisagées sont l'augmentation des prélèvements sur le lac de Cazaux et la création de nouveaux forages. **L'État attire l'attention de la commune sur cette problématique qui devrait s'accroître si les mesures nécessaires ne sont pas prises.**

Concernant la performance du réseau d'adduction d'eau potable, on note une diminution du rendement ainsi qu'une augmentation des pertes par fuites (mesurées par l'ILP) depuis 2021. La collectivité met en œuvre des investissements pour renouveler les canalisations, et a mis

#### 4.3

Les enjeux de préservation de la ressource en eau sont développés dans l'évaluation environnementale pages 26, 50, 136. Toutefois, l'évaluation environnementale sera complétée avec les données saisonnières de l'occupation des résidences secondaires.

**Concernant l'eau potable**, rappelons que les autorisations de prélèvement à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m<sup>3</sup> par an. Les volumes prélevés ont été de 7 480 549 m<sup>3</sup> en 2023, laissant un volume prélevable restant de 1 119 451 m<sup>3</sup> (Cf. évaluation environnementale, p.26).

Dans le cadre du PLU, la production de logements envisagée (205 logements par an), entrainera une consommation d'eau potable supplémentaire de 23 780 m<sup>3</sup> par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m<sup>3</sup>/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire lié à l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle.

Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera 243 116 m<sup>3</sup> sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m<sup>3</sup>/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.

En outre, des mesures de protection sont traduites dans le règlement du PLU afin de préserver la ressource en eau (cf. Évaluation environnementale, p.50).

Explication du projet rapport de présentation

en place une sectorisation par SIG qui couvre 100 % du territoire, facilitant la détection des fuites.

Enfin, selon l'ARS Nouvelle-Aquitaine, l'eau distribuée est de qualité « convenable » (catégorie B). Le lac de Cazaux est toutefois vulnérable à certaines pollutions diffuses et bactériennes (ESA-métolachlore, OXA-métolachlore). Les captages sont quant à eux tous dotés d'un périmètre de protection visant à limiter la pollution à leurs abords.

#### 4.4. Gestion des déchets

La gestion des déchets de La Teste-de-Buch est assurée par la COBAS pour environ 70 000 habitants. Elle dispose de la compétence globale en collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés, conformément aux articles L.2224-13 et L.2224-14 du CGCT. En 2023, 61 649 tonnes de déchets ont été produites, soit 706 kg/hab. Le taux global de valorisation atteint 89 %.

Les ordures ménagères résiduelles (OMr) ont diminué de 1008 tonnes entre 2022 et 2023 ; La production par habitant a baissé pour la 5e année consécutive (-4,6 %). La collecte sélective en porte-à-porte est en légère baisse (-21 t, soit -0,4 % ou -0,5 kg/hab), mais reste supérieure à la moyenne régionale (+9 kg/hab).

#### 4.5. Installations classées, sites et sols pollués

Selon la base. Géorisques, neuf sites sont recensés sur la commune comme pollués ou potentiellement pollués et nécessitant une action publique (anciens sites BASOL).

Conformément à l'article R.125-45 du Code de l'Environnement, des Secteurs d'information sur les Sols (SIS) ont été définis par arrêté préfectoral du 21 février 2019 pour la COBAS. Sur La Teste-de-Buch, quatre sites sont concernés. Un nouvel arrêté a été pris en septembre 2024 pour le site des Grands Chantiers des Prés Salés.

Ces SIS constituent des servitudes d'utilité publique et sont annexés au PLU.

**Le document d'urbanisme ne prévoit pas la décontamination ni la remise en état initiale du site conformément à l'article L.241-1 du Code l'Environnement ainsi que les dispositions des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du même Code qui encadrent la cessation d'activité d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**

4.4

Le règlement de collecte des déchets de la COAS est ajouté en annexe du règlement.

Règlement

Evaluation  
environnementale



#### 4.6. Nuisances sonores

Le bruit, en forte augmentation avec l'urbanisation, les transports et les activités humaines, impacte la qualité de vie et la santé publique. Il provoque des troubles physiologiques chez l'homme (stress, troubles du sommeil) et perturbe la faune (reproduction, migration, alimentation). Les nuisances sonores ont aussi un coût économique, lié à l'insonorisation ou à la dépréciation des biens immobiliers.

Les infrastructures de transport (notamment routières) sont une source majeure de bruit. Le classement sonore, défini réglementairement et segmente les voies en tronçons selon leur niveau sonore. Ce classement effectué par arrêté préfectoral permet d'identifier les secteurs à isoler acoustiquement. Dans ces zones, les nouvelles constructions sensibles (logements,

4.6

Les prescriptions concernant l'arrêté du 8 février 2023 seront intégrées dans les dispositions générales du règlement.

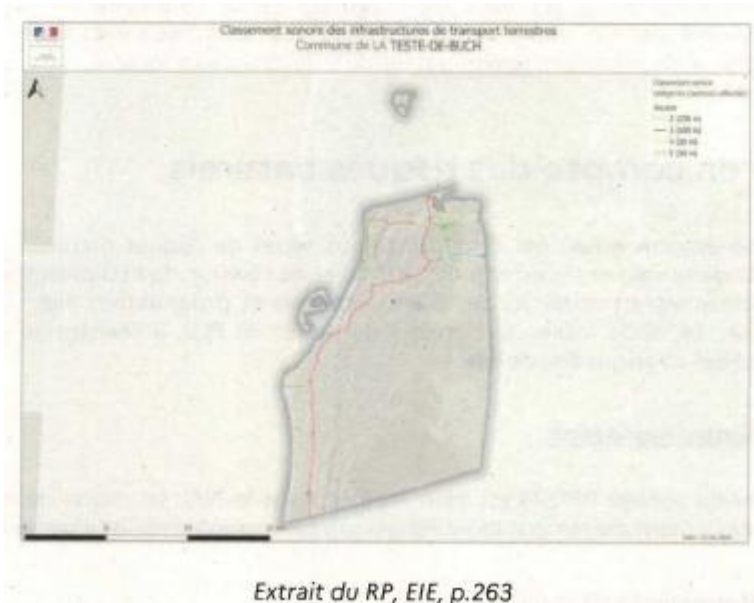
Règlement



écoles, hôpitaux, établissements touristiques) doivent respecter des seuils d'isolation renforcée :

- 35 dB de jour (6h - 22h)
- 30 dB de nuit (22h - 6h)

La révision du classement sonore en Gironde a conduit à un nouvel arrêté préfectoral signé le 8 février 2023, avec une cartographie des tronçons affectés sur la commune.



#### Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune de LTDB est concernée par :

- Le PEB de l'aérodrome d'Arcachon La Teste-de-Buch, approuvé le 18 juin 1986
- Le PEB de la base aérienne 120, approuvé le 3 septembre 1992

Les PEB réglementent l'urbanisme pour éviter d'exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores, notamment en limitant ou interdisant la construction de logements dans certaines zones. Ils constituent des servitudes d'utilité publique et doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme.

#### **4.7. Risques sanitaires**

#### Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Le PEB fait partie des servitudes d'utilité publique.

Le PLU mentionne la qualité des eaux de baignades en zone littoral, lesquelles sont susceptibles d'être impactées par des contaminations d'origine humaine ou animale (eaux usées, ruissellements agricoles).

L'Agence Régionale de Santé (ARS) de Nouvelle-Aquitaine suit 5 sites de baignade sur la commune qui doivent répondre à des paramètres microbiologiques au titre de la directive européenne 2006/7/CE :

- Lac de Cazaux : qualité classée excellente, de 2020 à 2023 ; classement confirmé en 2024 ;
- La Lagune : qualité excellente sur 2020-2023, malgré l'absence de prélèvements en 2022 (incendies);
- Petit Nice : qualité excellente de 2020 à 2023 ; classement bon en 2024 suite à un prélèvement mauvais du 29 juillet 2024 (présence d'E. Coli).
- Corniche du Pyla : qualité excellente sur 2020-2023 ; classement excellent maintenu en 2024 ;
- Salie Nord : qualité excellente sur 2020-2023, malgré l'impact des incendies en 2022 ; classement excellent en 2024.

Sur la dernière décennie, les eaux de baignade de la commune témoignent d'une excellente qualité globale, confirmant l'efficacité des contrôles sanitaires et des actions de gestion des rejets en amont réalisés par les différents acteurs locaux.

## 5. Prise en compte des risques naturels

La commune est concernée par trois principaux types de risques naturels : inondation, mouvements de terrain et feux de forêt. Le dossier de révision du PLU présente clairement dans un tableau les articulations des plans, schémas et programmes avec le PLU de La Teste-de-Buch. Le SCOT a bien été intégré au projet de PLU, à l'exception de certaines dispositions liées au risque feu de forêt.

### 5.1. Risques inondation

Le périmètre du zonage PPRSM est bien reporté dans le PLU. Le risque de remontée de nappes est également clairement identifié dans la cartographie réalisée par le BRGM.

### 5.2. Mouvements de terrain

La carte du zonage PPRMT est bien annexée au PLU.

Le risque gonflement d'argiles n'est toutefois pas suffisamment abordé. Il est impératif de fournir les règles de l'art simples et bien connues qui permettront d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc notamment. L'article 68 de la loi ELAN met ainsi en place un nouveau dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles.

C'est dans ce cadre que l'arrêté du 22 juillet 2020, publié le 9 août 2020, définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à

la réhydratation des sols argileux. Cette carte, disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr), doit être annexée au PLU.

### 5.3. Feux de forêt

#### 5.3.1. Intégration du risque feu de forêt dans le PLU

Le SCOT du **SYBARVAL** introduit des prescriptions et recommandations sur la prise en compte du risque feu de forêt (prescriptions 59 à 63).

Le rapport de présentation du PLU présente p.179 la prise en compte des prescriptions du SCOT en matière de prise en compte du risque feu de forêt. **L'application de la prescription 63 semble cependant limitée aux opérations d'aménagement d'ensemble.**

Le règlement ne prévoit par ailleurs pas dans son chapitre « dispositions générales » un item spécifique au risque feu de forêt (contrairement au risque inondation ou retrait-gonflement des argiles), mais un rappel des obligations légales de débroussaillage, lesquelles ne sont pas suffisantes pour garantir une prise en compte du risque subi par les constructions et les tiers face à un feu de forêt.

**Les dispositions sur le risque feu de forêt applicables aux OAP sont précisées au 2.2.5. du présent document.**

Si le PLU ne prévoit pas de changements de destination en tant que tel, le règlement de la zone A en mentionnant la possibilité, il est rappelé que les changements de destination doivent au contact avec le massif également prendre en compte le risque feu de forêt et ne pas augmenter la vulnérabilité de la zone.

**Les emplacements réservés identifiés dans le PLU n'appellent pas de remarques particulières en matière de risque feu de forêt.**

#### 5.3.2. Reconstruction des cabanes de résiniers dans la forêt usagère

Le PADD du PLU avance comme objectif de : « Reconstruire à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent des conditions de sécurité acceptables. »

Le règlement écrit du PLU indique, notamment concernant les zonages Nr et Nrfu, que : « Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement à condition qu'elles concernent :

1. la réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU,

#### 5.3.1

Les OAP sont reprises pour intégrer la prescription 63 du SCOT : une zone tampon de 50m est intégrée aux périmètres des OAP en limite avec les espaces boisés.

Les dispositions générales du règlement sont complétées par le texte suivant :

#### 1.1.8 Incendie

Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie.

Les OAP en contact avec le massif forestier, intègrent une bande de sécurisation d'une largeur de 50 m non bâtie prévue par le SCOT, afin de permettre de limiter le contact entre le massif boisé et le projet de construction. Ces dispositions devront être traduites dans le règlement du PLU.

#### 5.3.2

Le règlement de la zone NR et Nrfu est modifié de la façon suivante :

Les cabanes de résiniers existantes, détruites lors de l'incendie de 2022, et dont l'usage était strictement lié à l'exploitation forestière, peuvent bénéficier d'une reconstruction à l'identique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

1. La reconstruction doit être strictement limitée à un usage et une destination d'exploitation forestière.
2. Sécurité publique et mesures architecturales
3. Les projets de reconstruction doivent intégrer les mesures cumulatives suivantes :
  - disposer de deux accès obligatoires,

OAP

Règlement

Règlement

2. La reconstruction à l'identique après sinistre des cabanes forestières existantes répertoriées sur la planche d'ensemble et suivant les caractéristiques fixées par l'inventaire,
3. La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux prescriptions du chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales».

Le projet de PLU précise enfin que :

« Suite au terrible incendie de 2022, la reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites est un point important introduit dans le règlement de la zone à l'occasion la révision du PLU.

Cette reconstruction est conditionnée. Les projets de reconstruction des cabanes forestières doivent présenter les mesures cumulatives de sécurité publique et architecturales suivantes :

- avoir deux accès obligatoires, pour répondre à la sécurité si un incendie se déclarait.
- débroussailler l'espace autour de chaque cabane selon un rayon de 50 m,
- prouver la régularité de l'édification de la cabane,
- respecter les caractéristiques architecturales selon l'inventaire d'identification des cabanes. »

**L'État a précisé qu'il n'accepterait pas la création de lieux d'habitation (par changement de destination ou par reconstruction après sinistre) et d'enjeux isolés en forêt dont la répartition sur l'ensemble du massif, la difficulté d'accès et l'absence de possibilité de refuge ne permettraient pas la défendabilité, ni la mise en sécurité.**

De plus, le dossier d'inventaire des cabanes forestières dresse la liste des cabanes forestières avec l'état de chaque bâti. Certaines cabanes sont en ruine, voire brûlées. Elles peuvent être considérées comme ne représentant plus d'enjeux isolés en forêt. De ce fait, elles ne devront pas faire l'objet de restauration/reconstruction afin de ne pas augmenter la vulnérabilité sur le site et de créer de nouveaux enjeux avec l'impossibilité pour les services de défense incendie de pouvoir mettre à l'abri les occupants des cabanes.

**La commune ne prend pas suffisamment en compte le risque de feu de forêt et ne respecte pas les prescriptions et recommandations du SCOT. Ce volet devra être revu afin que les cabanes qui ont été détruites ou en ruines ne soient pas reconstruites ou réhabilitées.**

## 6. Observations sur le contenu du dossier

### 6.1. Servitudes d'utilité publiques

- procéder au débroussaillage d'un rayon de 50 mètres autour de chaque cabane.
4. Justification et conformité :
- le pétitionnaire doit prouver la régularité de l'édification initiale de la cabane,
  - la reconstruction doit respecter les caractéristiques architecturales figurant dans l'inventaire d'identification des cabanes,
  - la cabane doit apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

Le tracé du réseau de canalisations Terega n'est pas reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique "Pièce 6.1". Celui-ci a été mis à jour à partir des éléments de l'Arrêté Préfectoral SUP 33-2017-01-06-173.

## 6.2. Numérisation du PLU au standard CNIG

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique.

Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.

## 7. Annexe

Annexe 1 : Avis du SDIS du 27 mai 2025

6.1 : le tracé de la canalisation Terega sera reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique

6.2  
Le PLU répond au standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SUP



## 9- CDPENAF

02/07/2025

La CDPENAF relève qu'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'est désigné comme tel dans le PLU, tant en zone A qu'en zone N. Elle regrette l'absence de précisions sur les secteurs projetés en zones A et N qui sont à désigner comme étant des STECAL, ainsi que sur les potentialités de construire dans les secteurs déjà existants.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève les contradictions/ confusions qui peuvent apparaître à la lecture du règlement desdites zones, qui fait état d'annexes qui doivent être par rapport à la construction principale en extension et par ailleurs, non accolées.

Enfin, en ce qui concerne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la commission relève que cette possibilité n'est précisée que dans les dispositions générales du règlement du PLU pour la seule zone A. Aucune indication n'est apportée sur la possibilité d'un changement de destination en zone N. Cette possibilité n'est cependant pas reprise dans le règlement spécifique de la zone A.

La commission précise aussi que la commune étant soumise à la Loi littoral, l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme dispose que le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit.

En outre, la CDPENAF s'interroge sur le taux prévu pour la croissance de la population, qu'elle considère déraisonnable au regard du dernier taux connu sur la commune.

En conclusion, la commission émet à l'unanimité un avis défavorable sur la délimitation de STECAL et un avis favorable sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme,  
15 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE  
0 voix contre,  
0 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme,  
15 voix pour l'AVIS FAVORABLE  
0 voix contre,  
0 abstention.

## 10- CD33

24/07/2025

De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des **orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire** tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet met en avant des **principes de protection et de mise en valeur du paysage et du patrimoine** :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Baou Les Maraîchers », « Secary », « La Humeyre », « Cap De Mount » ont fait l'objet d'un traitement paysager particulièrement pertinent avec la préservation d'espaces verts existants, la création d'espaces partagés et la mise en place de zones de transition entre espace naturel et tissu bâti.
  - Le Projet de PLU vise à protéger le patrimoine communal : il recense les cabanes forestières, les édifices à protéger, les éléments du patrimoine bâti remarquable et protège les éléments du patrimoine naturel et paysager remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il intègre, en outre, une charte architecturale et une charte des devantures commerciales.
- **Le projet prend en compte les enjeux liés aux risques et aux nuisances :**
- Dans les OAP, ont été intégrés **le zonage et le règlement du SIBA** en matière de préservation des crastes et fossés en zone non aedificandi, de restauration des axes naturels d'écoulement des eaux, de mesures relatives à la qualité des eaux et à la compensation de l'imperméabilisation.
  - Une **bande de protection par rapport au risque incendie** a été intégrée dans les **OAP**.
  - Les **reculs des constructions par rapport aux routes** départementales figurent dans le PLU et le principe des obligations légales de débroussaillage est rappelé.
- **Le projet porte des ambitions en matière de maîtrise du développement urbain et de préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, notamment par le reclassement d'anciennes zones 2AU ou UPA du précédent PLU (Avenue des Huttiers, Nord de la forêt du Laurey, Vieux Pyla) en zone naturelle.
- **Le projet en matière de diversification de l'offre de logements est ambitieux** : le projet prévoit une production volontariste de logements locatifs sociaux et mobilise différents outils du PLU pour y parvenir (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, programme mixte dans les OAP).
- Pour autant, **d'importantes réserves peuvent être émises sur votre projet :**
- **Les enjeux de préservation de la ressource en eau et de gestion des eaux pluviales auraient pu être mieux pris en compte au vu des effets du dérèglement climatique et de la vulnérabilité du territoire**, avec des mesures strictes visant la remédiation de l'urbanisation existante et la résilience de l'urbanisation à venir, sur les risques sanitaires et de sécurité publique. Il aurait été notamment judicieux d'évaluer les pointes saisonnières de consommation d'eau liées aux activités économiques et d'évoquer le recours possible aux eaux non conventionnelles pour certains usages afin de réaliser des économies d'eau.
  - **La préservation des enjeux environnementaux** est imparfaite dans le document au regard notamment de la protection des espaces naturels sensibles et des espaces boisés. A cet égard, **l'avis du Département est défavorable sur le secteur de l'OAP Cazaux Ouest canal car il empiète sur le périmètre de la Zone de Prémption de**

**l'Espace Naturel Sensible (ZPENS) du Canal des Landes. Il est demandé de revoir l'emprise de l'OAP afin de respecter le périmètre de la ZPENS.**

- **La prise en compte des enjeux liés aux risques justifie un avis défavorable sur l'urbanisation du secteur des Prés salés au regard de la très forte sensibilité du site aux différents aléas.**
- **Des compléments doivent être apportés sur certaines OAP pour préciser les conditions de sécurisation des traversées des routes départementales.** Par ailleurs, les questions de mobilités auraient gagné à être plus explicitées dans le document.
- **Le bénéficiaire de l'emplacement réservé (ER) n° E3 à destination de la « gestion de la maline », d'une superficie d'environ 25 296 m<sup>2</sup> est à modifier.** En effet, le Département ayant transféré les ports et n'étant pas en charge de la compétence GEMAPI, il est demandé de ne pas mettre cet ER à son bénéfice.
- **Concernant la prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**, une boucle locale inscrite au PDIPR (art L361-1 du code de l'Environnement) emprunte la partie ouest de l'OAP Cazaux zone nord 2, à proximité du cours d'eau « Craste de Nezer ». Il est demandé de conserver le cheminement lié à cet itinéraire de randonnée.

**Des recommandations ou remarques** peuvent aussi être formulées sur votre projet :

- **Précisions sur l'encadrement de l'intensification urbaine** : Le projet aurait à gagner à clarifier la question de la densification du tissu urbain et à la justifier. A noter qu'un décalage apparaît entre les dispositions du SCoT approuvé qui prévoient une densité de 50 logt/ha et la densité annoncée dans le PLU. D'autre part, la densification du tissu existant aurait pu être encadrée par des OAP.
- **Clarification du règlement en zones A et N** : Le projet présente une diminution significative de l'emprise des zones agricoles de type A au profit des zones naturelles, ce qui interroge sur le maintien de l'activité agricole sur la commune. Concernant les **zones A et N, l'extension des annexes y est autorisée** et devrait être plus **strictement encadrée**, les bâtiments pouvant changer de destination pourraient être identifiés et les **droits à construire** concernant les **STECAL** existants et à venir devraient être précisés.
- **Explicitation du zonage sur le domaine portuaire** : Il est constaté à la fois un déclassement des zones portuaires préservées de toute urbanisation dans le PLU actuel, dont certaines sont en eau, au profit de la zone Umo, et la disparition des dispositions particulières concernant le port de Rocher sans que des justifications ne figurent dans le rapport de présentation.
- **Traitement des entrées de ville** : Il est recommandé d'intégrer des dispositions dans le PLU en faveur du traitement de l'entrée de ville située entre La Teste de Buch et Arcachon, en concertation avec la commune voisine.
- **Prise en compte du patrimoine** : il serait judicieux de compléter le relevé du patrimoine par celui des cabanes ostréicoles et de faire figurer des règles de protection spécifiques dans le PLU.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis réservé** sur le projet de PLU avec une demande de modifications du projet envisagé sur le secteur de **Cazaux Ouest-Canal** en raison de l'empiètement de l'aménagement sur le périmètre d'une ZPENS et du bénéficiaire de **l'emplacement réservé n°E3**. D'autre part, je vous encourage à prendre en compte l'ensemble des autres réserves et recommandations dans l'objectif d'une amélioration de la mise en œuvre de votre projet.

**DETAILS DES RESERVES DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLU DE LA TESTE DE BUCH**

• **Concernant la préservation de la ressource en eau, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales :**

La prospective de consommation en eau potable est basée sur la production de logements traduite en consommation annuelle/habitant, ce qui ne permet pas **d'évaluer les consommations d'eau liées aux activités économiques** (hôtellerie, loisirs, arrosage, industrie) ni aux **pointes saisonnières**. Il y a un réel déficit d'analyse des consommations d'eau saisonnière par typologie d'activités qui permettrait d'orienter le PLU vers des solutions innovantes de recours aux eaux non conventionnelles ou aux toilettes circulaires (camping, sites touristiques, sites de loisirs,...), afin de jouer un rôle prescriptif sur des enjeux majeurs actuels et futurs, nécessitant d'opérer de réelles transitions écologiques tenant compte des incidences climatiques.

De manière générale, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont soumis à **l'aléa remontée de nappes** sans dispositions constructives imposées sur les bâtiments (de type pilotis) permettant la totale transparence des eaux et la résilience des sols, dont la préservation des capacités d'engorgement et de débordement est à considérer et à modéliser dans une étude hydraulique. Le règlement permet seulement au pétitionnaire d'adopter en prévention des dispositions constructives, telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol. **Des mesures strictes de mise en sécurité des zones ouvertes à l'urbanisation sur la base du principe de précaution seraient souhaitables au regard de la connaissance des aléas.**

**Des mesures renforcées sur la gestion des eaux pluviales** avec priorité donnée à l'infiltration et au recyclage éventuel seraient attendues au regard du contexte avéré de risques sanitaires et sur la sécurité publique. La problématique de délestage de l'assainissement concerne également la déconnexion des eaux pluviales et l'aléa remontée de nappes. Il est donc nécessaire de conserver des zones non artificialisées permettant de réguler l'engorgement des sols.

**La création de solutions de gestion intégrée des eaux pluviales** (type noues et jardin de pluie) **doit être favorisée dans les OAP** afin de réduire les ruissellements pluviaux lorsque le sol est saturé (en période de nappes hautes). Des dispositifs de recours aux eaux non conventionnelles, notamment pour la défense incendie, permettrait de soulager les pressions sur l'eau potable en période de pointe. De même, des recommandations pour des bâtiments innovants sur les économies d'eau, l'eau circulaire et la réutilisation permettrait de limiter au maximum les rejets d'assainissement.

Enfin, un point de vigilance est relevé sur l'obligation de couvrir les stationnements pour les cycles et sur la non obligation de revêtement perméable des zones de stationnements couvertes, qui avec l'évolution réglementaire et la mise en place de couverture photovoltaïque pourrait nuire à la desimperméabilisation des surfaces de stationnements sur un secteur sableux et de littoral où les stationnements en aiguilles de pins damés, qui en plus d'être adaptés aux sols et aux usages, correspondent à l'identité paysagère et favorisent la régulation de l'eau dans le sol, que ce soit par infiltration ou remontée capillaire des eaux de nappes.

• **Concernant la protection des espaces naturels sensibles et des espaces boisés :**

Sur le secteur de Cazaux Ouest/Canal, l'OAP en extension à vocation d'habitat chevauche la ZPENS du canal des Landes créée en 1984, sur les parcelles n° CO 311/319/305 p alors même que lesdites parcelles sont destinées à de l'habitat collectif et que figure un emplacement réservé n°11 à destination d'un parc public ce qui **justifie un avis défavorable**.

A noter que cette zone d'extension est située dans le **futur périmètre d'aire d'alimentation de captage** dont les études ont démarré début 2025 (actuellement périmètre rapproché et éloigné de la prise d'eau potable de Cazaux) qui nécessite une vigilance particulière.

Le projet pourrait en outre comporter une zone de transition ou de lisière côté Est de l'opération afin de limiter les impacts négatifs des futures habitations sur ce secteur naturel.

**La suppression d'espaces boisés significatifs** au profit de la l'extension du golf d'Arcachon et la réalisation d'un parking au Pyla interroge d'autant plus qu'ils sont situés dans des secteurs sensibles de type « Natura 2000 » et/ou périmètre de ZNIEFF.

Enfin, **sur l'OAP Sécary**, le projet d'aménagement **ne permet pas d'éviter l'artificialisation d'une zone humide** dont les désordres sur les fonctionnalités hydrauliques ne sont pas évalués, alors qu'il est également mentionné qu'il est concerné par l'aléa remontée de nappes.

• **Concernant la prise en compte des risques :**

**Le secteur des Prés-salés ouest** situé en zone bleue du TRI et en limite de zone rouge est particulièrement vulnérable au regard du risque de tempête et inondations (submersion marine, remontée de nappes... ). La commune est identifiée comme **très vulnérable** du fait d'une surexposition liée à sa faible altimétrie et des recensements de catastrophes naturelles d'événements conjugués : tempêtes et inondations (submersion marine, remontée de nappes) et le SLGRI du Bassin d'Arcachon fait état d'un risque sur aléa moyen pour les lotissements situés en arrière-digue des Prés salés Est.

En cas de rupture d'ouvrage, il pourrait être observé une augmentation de la vitesse de pénétration de l'eau et des volumes d'eau, raison pour laquelle il est émis **un avis défavorable à l'urbanisation envisagée sur ce secteur**.

Une réflexion aurait aussi pu être menée sur la **création d'aménagements tampon destinés au cycle naturel de l'eau et au risque feu de forêt** pour renforcer les trames de gestion / ralentissement / infiltration des eaux pluviales et de coupure de feu (sur le modèle des crastes).

• **Concernant la sécurité sur les routes départementales et la prise en compte des enjeux de mobilité :**

Les zones de **Cazaux Ouest/canal, Cazaux Nord 1 et 2 et le secteur de Jaumar** se trouvent isolés de par la coupure physique de la RD 112 et du canal des Landes.



	<p>De ce fait, il serait souhaitable d'aménager la traversée piéton vélos dans ce giratoire pour se raccorder à la piste cyclable RD 804 E1 parallèle à la RD 112 et de mettre en place une desserte par les transports en commun de type BAIA afin de compléter l'offre en mobilité alternative à la voiture (logique de report modal) avec la piste cyclable existante.</p> <p>Il est à noter que le carrefour giratoire relatif à l'OAP Jaumar comprend déjà une 4ème branche en attente de raccordement pour cette future urbanisation. Etant en agglomération, il appartient à la commune, au titre de son pouvoir de police, d'aménager la traversée « piéton vélos » dans ce giratoire pour se raccorder à la piste cyclable RD 804 E1 parallèle à la RD 112.</p> <p><b>Plus largement, le projet ne propose pas de réflexion globale sur les mobilités à l'échelle de la commune et entre les différents secteurs de développement envisagés. La complémentarité des offres de transports existantes ou à développer (cyclable, piétonne, transports en commun) et la connexion avec la gare auraient pu être mieux explicitées.</b></p>	
--	--	--



Localisation des itinéraires inscrits au PDIPR sur la commune de la Teste de Buch

11- CCI			
17/07/2025	<p>Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) de Bordeaux Gironde concernant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Teste de Buch, conformément au code de l'urbanisme qui prévoit la consultation des CCI en tant que Personne Publique Associée sur ce type de document.</p> <p>Commune la plus peuplée du bassin d'Arcachon, avec 27 141 habitants en 2022, La Teste de Buch constitue une polarité commerciale et économique importante à l'échelle du bassin mais également du département. La commune s'avère très attractive : d'un point de vue économique, le nombre d'emplois croît plus rapidement que le nombre d'actifs, avec une dynamique favorable sur l'ensemble des sphères économiques (présentielle, publique mais également productive) sur la période récente. Plus spécifiquement, une partie de l'économie locale est liée à la filière touristique, dynamisant l'ensemble des activités liées à la sphère résidentielle et pouvant s'appuyer sur une offre en hébergement touristique variée.</p> <p>La déclinaison de cette volonté de soutenir une fonction économique, touristique et commerciale dynamique se matérialise principalement dans l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) « Pérenniser et conforter les activités économiques ».</p> <p>La lecture du projet de PLU laisse apparaître une prise en compte soignée des spécificités de chaque, tissu urbain présent au sein de la commune. Les différentes zones économiques ou à vocation de loisirs font l'objet d'un traitement règlementaire distinct, à travers la définition de zones ou secteurs dédiés sur le plan de zonage. La mixité fonctionnelle de certains tissus, et notamment la présence d'activités de proximité type commerce, artisanat, service ou restauration au sein de zones à dominante résidentielle, a également bien été prise en compte.</p> <p>Le projet de PLU tel qu'arrêté appelle de notre part les observations suivantes :</p> <p><b>Commerces</b></p> <p>La Teste de Buch bénéficie d'un tissu commercial permettant globalement de soutenir les besoins de la population ainsi que ceux liés aux flux saisonniers touristiques. L'armature commerciale locale s'appuie principalement sur le centre-ville de La Teste ainsi que sur deux zones d'activités commerciales (ZACOM), le secteur Cap Océan et le secteur de Caillivole. Une offre commerciale diffuse se retrouve ailleurs sur le territoire, à Cazaux et Pyla-sur-Mer.</p> <p>La commune ne pouvant plus accueillir de nouvelles Grandes et Moyennes Surfaces, le PLU entérine la protection voire le développement (notamment à Cazaux) du commerce de proximité. Cette volonté se traduit notamment par la définition d'un secteur de diversité commerciale sur les principaux linéaires commerciaux du centre-ville de La Teste afin d'encadrer les changements de destination des locaux commerciaux « <i>pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage</i> ». <b>Or, si ces séquences sont bel et bien identifiées au sein du règlement de la zone UA, le secteur de diversité commerciale n'apparaît pas sur le plan de zonage.</b> Il nous semble ainsi pertinent de clarifier ce point.</p>	<p>Le plan de zonage approuvé matérialise les séquences parcours marchand.</p>	<p>Explication du projet rapport de présentation</p>

### Zones d'activités économiques

La commune jouit d'un important tissu économique, principalement matérialisé par le parc d'activités du Pays de Buch, deux ZACOM, ainsi que des espaces économiques périphériques à vocations variées (aérodrome, base militaire, zoo... ). Le projet de PLU entend conforter le dynamisme économique de La Teste de Buch à travers la densification et la spécialisation des zones économiques, et la requalification des ZACOM vers des quartiers mieux intégrés. Il prévoit également la requalification du secteur d'entrée de ville du Baou vers la création d'un quartier mixte présentant des fonctions hôtelières, para-hôtelières, tertiaires et commerciales

Au regard de l'importance et du nombre de zones à vocation économique, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « économie » a été réalisée, permettant notamment l'encadrement de l'intensification des fonctions urbaines et économiques, la gestion des flux de déplacement ou encore l'intégration architecturale et paysagère de ces zones. Nous ne pouvons que saluer une telle initiative, qui viendra apporter une dimension qualitative aux futurs constructions et aménagements des zones concernées.

La majorité du foncier économique est identifiée à travers deux zones, la zone UI dédiée à la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone industrielle de Villemarie, et la zone Ulc qui délimite les sites dont la vocation est tournée plus particulièrement vers l'activité commerciale. Le règlement mentionne les éléments suivants, sur lesquels nous aurions des observations à formuler :

#### *Emprise au sol*

L'emprise au sol des zones UI et Ulc est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière. En cohérence avec l'objectif d'optimiser le foncier économique, nous vous proposons d'augmenter cette emprise au sol à 70%. Cette augmentation permettrait d'autoriser une plus forte densification des zones d'activités, tout en préservant la possibilité de respecter la règle de 15% de pleine terre sur l'unité foncière.

À l'exception de la zone Ulch, la hauteur maximale au sein de ces deux zones n'est pas règlementée. Bien que la raison avancée (limitation des contraintes techniques potentielles des constructions nécessitant des hauteurs spécifiques, telles que les constructions à vocation industrielle) soit pertinente, la présence de tissu à vocation d'habitat à proximité directe de zones UI et Ulc fait courir le risque de voir s'implanter des activités aux hauteurs pénalisantes pour le cadre de vie des riverains. Il **nous semble souhaitable d'intégrer certains garde-fous**, par exemple :

- Intégrer une limite de hauteur tout en excluant l'ensemble des éléments techniques nécessaires à certaines activités économiques : cheminées industrielles, silos de stockage, antennes techniques, tours de refroidissement, bâtiments techniques d'aération ou d'extraction, équipements en toiture... Il est par ailleurs possible de limiter leur surface d'emprise, par exemple à 5% de la surface du bâtiment.
- Mettre en place un principe similaire à celui observé en zone Ulch visant à limiter les hauteurs en limite avec des zones à dominante pavillonnaire. Ce type de règle pourrait venir limiter la hauteur des constructions uniquement sur les unités foncières en contact avec une zone UD, UC ou encore UF.

C'est ce qui a été fait dans le règlement.

	<p><b><u>Tourisme</u></b></p> <p>Le projet de PLU poursuit des objectifs de valorisation des différents sites touristiques et de loisirs, ainsi que d'accompagnement de la mutation de l'offre en hébergement touristique afin d'assurer la réponse à la demande tout en encourageant une répartition équilibrée de cette offre entre les différentes unités urbaines (La Teste, Cazaux, Pyla-sur-Mer). Nous saluons les efforts réalisés- pour intégrer cette thématique au projet de PLU et n'avons pas de remarque spécifique à formuler.</p> <p>En conclusion la Chambre de Commerce et d'industrie de Bordeaux Gironde <b>conditionne son avis favorable à la prise en compte des remarques formulées dans ce courrier.</b> Monsieur Laurent PUTZ, Directeur Adjoint du Département Data, Études et Projets urbains, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.</p>		
--	---	--	--

<b>12- Ministère des armées</b>			
---------------------------------	--	--	--

08/08/2025	<p>L'étude globale du dossier appelle plusieurs remarques et demandes de modifications concernant les emprises du Ministère des Armées présentes sur ce territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Base aérienne 120 Cazaux</li> <li>• Champ de tir du TRENCAT</li> <li>• Centre d'essais en vol de Cazaux</li> <li>• Logements La-Teste-De-Buch et Cazaux</li> <li>• Lac de Cazaux</li> </ul> <p>J'ai donc l'honneur de vous informer que j'émet <b>un avis défavorable</b> à ce projet de révision générale et vous demande de bien vouloir prendre en compte les modifications mentionnées en annexe.</p> <p>Enfin, je vous remercie de continuer à m'associer aux futures études relatives au PLU de La-Teste-de- Buch et de m'adresser tous les courriers officiels relatifs à ce dossier.</p>		
------------	--	--	--

	<p>ANNEXE</p> <p>DEMANDES DE MODIFICATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA-TESTE-DE-BUCH IMPACTANT LES EMPRISES DU MINISTÈRE DES ARMÉES:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nous constatons que la totalité des emprises du Ministère des Armées sont prévus en zone Ns (Cf. page 10 du Règlement écrit 5.0) : "zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA 120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux". De par la nature des activités du Ministère des Armées, de nombreuses constructions de tout type sont d'ores et déjà présentes et d'autres vont venir. Le terme "naturel" ne nous paraît pas adapté.</li> <li>2. Dans le zonage Ns, il est constaté les oublis d'identification des parcelles du Ministère des Armées suivants (une demande de relevé de propriété est en cours de traitement) :</li> </ol> <p style="text-align: center;">- Champ de tir du TRENCAT</p>	<p>Concernant les terrains du Ministère des Armées, le SCOT ne l'identifie pas en agglomération mais en espaces diffus où seules les extensions limitées sont autorisées en application de la loi littoral. Définir les terrains militaires en zone urbaine augmenterait la consommation d'espace et ne permettrait pas une compatibilité des objectifs du PLU avec le SCOT et le SRADET.</p>	<p>Explication du projet rapport de présentation</p>
--	---	---	--

cusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
3-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE  
cusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025  
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



- Parcelle CO 0090
- Le Courneau : parcelles 0217 et 0219
- Parcelle FS 298
- Parcelle GZ001 : la zone hachurée rouge (zone 1AUS) est une emprise du Ministère des Armées et doit être modifiée en ce sens sur le plan de zonage du PLU en cours.



- Les bords de lac de Cazaux sont-ils inclus dans le zonage Ns ?  
Prescriptions applicables à préciser

3. Le tableau page 280 à 282 du Règlement écrit 5.0, chapitre 5.5.1.1 "Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités" ne correspond pas aux autorisations du règlement précédent pour les parcelles militaires.

a) Le Ministère des Armées demande à ce que les interdictions suivantes soient levées car elles sont nécessaires au bon fonctionnement des activités militaires :

- restauration collective,
- exploitation forestière car le Ministère des Armées a une convention de gestion forestière avec l'ONF,
- bâtiment de formation, lieu de culte, infirmerie, hangard, garage, abri et atelier de tout type, infrastructure de tir et terrain aménagé pour la pratique du sport,

La BA120 n'est pas définie comme une agglomération par le SCOT du bassin d'Arcachon mais comme une zone diffuse.

Seules les extensions limitées des constructions existantes sont possibles.

Le tableau du Règlement écrit 5.0, chapitre 5.5.1.1 "Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités" sera complété par les destinations suivantes :

- restauration collective,
- exploitation forestière car le Ministère des Armées a une convention de gestion forestière avec l'ONF,
- bâtiment de formation, lieu de culte, infirmerie, hangars, garage, abri et atelier de tout type, infrastructure de tir et terrain aménagé pour la pratique du sport,

Règlement

- b) Dans le zonage Ns, il serait nécessaire de requalifier le contenu du tableau en supprimant: "accueillant du public des administrations publiques et assimilés".
- c) Pourriez-vous confirmer que le document 99\_DE\_5.3\_Charte architecturale est exclusivement réservé aux zones à urbaniser U et ne porte pas sur la zone Ns ?
4. L'emprise comprenant la BA 120 et le centre d'essais en vol de Cazaux est bien répertoriée en tant que zone militaire et le zonage du PPRT est bien indiqué en zone grisée.

Cependant, le changement de la zone UP, ci-dessous, en zone UD : zone urbaine de développement contemporain à vocation résidentielle développée sous forme de construction pavillonnaire semble induire la possibilité de développement pavillonnaire dans le périmètre d'exposition aux risques du PPRT (rayé en rouge ci-dessous) : zonage R+Pro (suppression et projection) et zonage B+Pro (projection) (zonage réglementaire PPRT ci-dessous). Nous demandons donc de ne pas modifier la destination de la zone UP incluse actuellement dans le périmètre du PPRT.



Mais il sera précisé que l'évolution de ces destinations est limitée en application de la loi littoral (restauration et équipements)

Oui

C'est le règlement de la servitude PPRT qui s'impose. Le règlement de la zone UD sera précisé sur ce point.



Par courrier du 04 juillet 2025, la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme de La-Teste-De-Buch demande la transmission de toutes les données des servitudes d'utilité publique (cartographies, textes officiels, fiches juridiques) afin de mettre à jour les annexes du PLU en cours de révision.

**La liste est en cours d'élaboration par le Ministère des Armées et sera transmise dès que finalisée.**

5. Dans le rapport de présentation page 63, il est mentionné : quant à la voie ferrée, *"La ligne de Cazaux déservant initialement la base militaire de Cazaux, aujourd'hui désaffectée."*

La matérialisation de la voie ferrée et des terrains du Ministère des Armées comprenant cette voie ferrée doit être ajoutée sur le plan de zonage du PLU sachant que le Ministère des Armées souhaite la conserver pour permettre notamment le ravitaillement en carburant.

Ce sujet a d'ores et déjà été développé lors de réunions concernant les projets : RD 250 et Sécary.

La voie ferrée est un équipement public et d'intérêt collectif que le règlement intègre de façon dérogatoire et pouvant faire l'objet d'aménagement limité. Il n'y a donc pas lieu de définir un zonage particulier.