

Annexe 5 : Réponses aux observations méritant un examen au cas par cas

RPLT	Registre Hôtel de ville Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
3	parcelles AY 418, 420, 505, 507, 509, 513, 517, 416, 419, 421, 510, 516, 518, 201, 503, 506, 514 demande non changement zonage et conservation en zone NH et NL les parcelles, constructions présentes sur le terrain	Zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible. Les parcelles se situent en coupure d'urbanisation. La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié. En application de la loi littoral et de la définition des enveloppes du SCOT, les nouvelles constructions sont interdites.
4	domaine Decazes parcelles AY 215, 522, 520, 216, 715, 712, maintien en zone NL, au SCOT à maintenir en "utilisation multimodale" pour 2030, terrains potentiellement pollués dans BASIAS	Zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible. Les parcelles se situent en coupure d'urbanisation. La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié. En application de la loi littoral et de la définition des enveloppes du SCOT, les nouvelles constructions sont interdites.
5	domaine Decaze demande non changement et conservation des zones NH et NL (perte de valeur, eau et électricité en place)	Zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible. Les parcelles se situent en coupure d'urbanisation. La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié. En application de la loi littoral et de la définition des enveloppes du SCOT, les nouvelles constructions sont interdites.
8	étudier retour des 50 mètres non constructible depuis axe D1250	Le long de la RD1250, un recul de constructibilité existe toujours : 75m à partir de l'axe de la RD Cette règle sera précisée en définissant les reculs applicables hors agglomération et hors des espaces urbanisés dans les dispositions générales et dans chacune des zones du règlement.
9	Miquelots parcelles BD 871, 873 en NR à ouvrir à l'urbanisation, perspectives démographiques	Les deux parcelles se localisent en limite avec un lotissement. Toutefois, elle se localisent dans un espaces naturel remarquable protégé Natura 2000, La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.  Avis défavorable à la demande
12	Domaine des Forges : parcelle 0162 classement partiel en NL se prononcer sur le bienfondé projet N, envisager évolution partielle ou total en UK ou autre pour accueillir emplacements campings	La zone UK et la zone NL ne se situent pas dans une enveloppe urbaine définie par le SCOT. Elles se situent au-delà de la coupure d'urbanisation du Canal des Landes définissant une discontinuité avec l'agglomération de La Teste. Idem au regard de la commune Limitrophe de Gujan-Mestras. Il s'agit donc de zones sur des espaces d'urbanisation diffuse. Les occupations du sol présentent dans la zone NL correspondent bien à la vocation de la zone. Actuellement zone naturelle Vis à vis de la loi littoral, la demande correspond à une extension.  Avis défavorable à la demande

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

13	voir observation RD n° 529	La rédaction proposé est intéressante mais elle méconnaît l’application de la loi littoral dans les espaces d’urbanisation diffuse comme c’est le cas pour les parcelles citées (cf avis de l’Etat). Seule l’extension limitée est autorisée et elle sera réduite suite à l’avis de l’Etat et la surface maximale sera limitée (cf avis de l’Etat) donc avis défavorable à la demande. Les annexes sont interdites par l’application de la loi littoral. La précision relevant de l’article L.111-15 du code de l’urbanisme a été insérée dans le règlement de la zone.
15	Pyla agrandissement et ouverture à urbanisation zones 2AU (foncier adapté accueil logements saisonniers, jeunes, famille et seniors, densification douce et qualitative, pérennisation activités économiques et touristiques, urbanisation raisonnée); parcelle CD 469 UPac classé UP1 à reclasser UPac; Propostions flexibilité affouillements, réintroduire parcelle d'angle, zone UP annexes et piscines, hauteur constructions, espace de pleine terre	Les zones 2AU sont dimensionnées pour permettre l'extension du Pyla en tenant compte des objectifs de croissance de la commune et en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH. Avis défavorable à la demande  Parcelle CD469 : parcelle non bâtie. Les zones Upac sont suffisantes sur le Pyla. Avis défavorable à la demande de reclassement en zone UPac
16	voir observation RD n° 415	Les parcelles sont en zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des constructions existante est possible. La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL et NH n'est pas approprié.
27	Domaine Decazes parcelles AY 215, 216, 520, 522, 712 et 715 NL classé N, NL susceptibles constructions aérodrome, hippodrome et plaine sports G Moga, conserver foncier vocation industrielle, études DREAL et DDTM possibilité parc agrivoltaïque conclusions courant octobre, anéantissement perspectives, créer insécurité juridique et économique	Ces parcelle se situent en zone d'urbanisation diffuse du SCOT où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible Le site est aussi dans une coupure d'urbanisation La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié.  Pour un projet agrivoltaïque, il serait nécessaire de transformer ces parcelles en zone agricole A pour permettre les installations agrivoltaïques
35	Parcelle CN 58 2AU PLU 2011 une partie vendue 1€ symbolique parcelle pour construction station épuration en échange constructibilité terrain, aujourd’hui non constructible en N, demande conserver zonage 2AU, voire UD pour partie en 2AU	Avis défavorable à la demande. Les parcelles sont localisées en continuité de la zone urbaine mais dans un espace naturel du massif boisé, notamment protégé. La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l’article L.121-23 du Code de l’urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les zones 2AU du PLU actuel ont plus de 6ans, elle repassent de fait en zone Naturelle. De plus, toute nouvelle urbanisation doit s'accompagner d'un espace tampon de 50m en préservation de l'urbanisation par rapport au risque feu de forêt.
36	voir observation RD n° 876	Avis défavorable à la demande. Compte tenu de la localisation de la parcelle en espaces remarquables, le déclassement des EBC nécessite une procédure de révision spécifique pour ce sujet. De plus, la CDNPS sera saisie. Le rattachement de la parcelle au classement du camping n'est pas possible car en espaces remarquables, le périmètre du camping ne peut pas évoluer.
37	Parcelle FN 166, jouxte parcelles construites classées UD3, demande classement en UD3	Parcelle sur laquelle des enjeux environnementaux ont été identifiés et en continuité avec le Bassin d’Arcachon (zone humide) : d’où le zonage de préservation Nepr Avis défavorable à la demande
38	Parcelle FZ 96 classée NP considère classement erreur matérielle à corriger voir observation RD n° 306	La parcelle est située dans un espace en discontinuité de l'urbanisation et de l'agglomération de La Teste. Ainsi en application de la loi littoral, le PLU ne peut pas définir une zone ou un secteur de constructibilité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

41	Parcelles 126, 127, 128 et 129 de 2AU en NP, Cap de Mount et Cazaux Nord 2 zone NL et NLc passeront constructibles, Ouest Canal en partie NR, sollicite que terrain passe constructible	Avis défavorable à la demande. Les parcelles sont localisées en continuité de la zone urbaine mais dans un espace naturel du massif boisé, notamment protégé. La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les zones 2AU du PLU actuel ont plus de 6ans, elle repassent de fait en zone Naturelle. De plus, toute nouvelle urbanisation doit s'accompagner d'un espace tampon de 50m en préservation de l'urbanisation par rapport au risque feu de forêt.
42	Parcelles BD 872, 875 et 960 demande de classement en zone constructible	Les parcelles se situent dans la zone forestière à préserver Natura 2000. C'est pour cette raison qu'elle est classée en zone NR. Avis défavorable à la demande
43	Parcelles 65, 66, 68 et 70 Clair Bois savoir si parcelle constructibles, en cas réponse négative classer constructibles 66 et 77	Avis défavorable pour la parcelle FT 65 et 66 et le fond de la 77. La parcelle FT 77 est en partie en zone Usdu. La zone Usdu est constructible pour la destination habitation uniquement (Usdu).
RPP	Registre Pyla Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
6	Terrains Haut Pyla et Vieux Pyla abandon de tout projet accueillir arrivants, fin attractivité du "Village sous les Pins", plus de lien entre quartiers (création dents creuses), risque feu de forêt accru, évacuation impossible (une seule route), érosion dunaire et repli impossible, appauvrissement écologique, demande le maintien zones 2AU existantes et passage 1AU pour éviter sclérose et fin du Pyla existant; Passage terrain dit du Casino (CD469) UPac en UP, compromet tout projet sans explication	Les zones 2AU ont été réduites et le passage en zone 1AU sera possible lors d'une révision du PLU pour répondre aux objectif du PLH.  Concernant le Passage du terrain dit du Casino (CD469) en UPA au lieu d'UPAc: Volonté de privilégier l'habitat sur le Pyla, la vocation hôtelière dans le quartier est suffisante.  Avis défavorable
18	voir observation RD n° 147	Avis défavorable : maintien de la zone UPAC sur ces deux parcelles.
41	parcelles BR 448, 447 et 449 classées UPac en UP, PADD "pérenniser et conforter les activités économiques", demande que parcelles restent en UPac	La parcelle 447 n'est pas commerciale. Elle reste classement en zone UP. Avis défavorable à la demande
RPC	Registre Cazaux Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
3	parcelles FK 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74 et 95, initialement classées 2AU en 2008, relégué en NERP, avons cédé pour 1 € symbolique emprise pour y accueillir EHPAD St Georges, parcelles à proximité immédiate et présentant les mêmes contraintes de submersion marine devenues constructible en 1AU; programme porté : frange de terrains à bâtir confortant zone pavillonnaire existante, zone dédiée à logement saisonnier et zone à de l'écotourisme, le reliquat du foncier, cédé à la commune, pour parcours découverte	Le zonage des espaces proches du rivage se cale sur la prescription du SCOT. Le secteur est à dominante naturelle et en zone de submersion marine. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire de développement mais un secteur de préservation où l'urbanisation n'est pas développée et en limite avec les espaces remarquables du bassin.  La zone 1AU des Bordes Est est un site limité en surface cerné par des espaces urbanisés. L'ajout de ces parcelles en zone AU augmenterait la consommation des ENAF et elle se situent en PPRSM grenat.
2	complément du C 1 : zone ne répond pas critères de l'article R151-24 du code de l'urbanisme relatifs aux critères de classement de zone N, parait être une erreur devant être corrigée	Coupure d'urbanisation, urbanisation diffuse, compte tenu de l'application de la loi littoral, seule les extensions limitées sont autorisées et les nouvelles constructions interdites ce qui justifie le passage en zone N.

4	parcelles 126, 127, 128 et 129 en 2AU classées N, eau, électricité, entourées logements, sans zone humide; proximité ancien camping passant constructible; en 2011 projet de construction 3 logements nous étant destinés, désir de voir ce terrain constructible	Avis défavorable à la demande. Les parcelles sont localisées en continuité de la zone urbaine mais dans un espace naturel du massif boisé, notamment protégé. La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les zones 2AU du PLU actuel ont plus de 6ans, elle repassent de fait en zone Naturelle. De plus, toute nouvelle urbanisation doit s'accompagner d'un espace tampon de 50m en préservation de l'urbanisation par rapport au risque feu de forêt.
C	Courrier Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
1	parcelles CO 412, 414, 324, 325, 189, 327, désaccord zonage, tout à l'égout, réseaux, viabilisation, zone ne répond pas aux critères de l'article R151-24 du code urbanisme relatifs aux critères zone N, parait être une erreur devant être corrigée (voir RPC 2)	Zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible. Les parcelles se situent en coupure d'urbanisation. La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage actuel n'est pas approprié. En application de la loi littoral et de la définition des enveloppes du SCOT, les nouvelles constructions sont interdites.
6	courses hippiques : parcelles AY 348, 350, 352 et 751, extension activités hippiques à classer UHi pour préserver activité annuelle hippodrome voir RD n° 902	Avis défavorable à la demande de constructibilité. Les parcelles en question se situent au sud de l'hippodrome, dans une zone de préservation et dans une coupure d'urbanisation.
7	parcelle BD 874 classé EBC, abattage arbres lié risque pour lotissement voisin, en hauteur face inondation, proximité Miquelots, 3 zones dont 2 hors pente, NR loi Littoral, sollicite déclassification EBC et NR, demande de classer U	Avis défavorable. Ces parcelles sont situées en sites inscrits, sites classés, en espaces boisés significatifs de la commune et en espaces remarquables au titre de la loi littoral.
9	Lède de la Seuve parcelle 178 pourrait être constructible	Avis défavorable, maintien en espaces boisés classés des abords de la RD 1250.
11	Parcelle FZ 98 voir observation n° RD 770, en NL classée Nlp, demande classéement en U ou constructible	Avis défavorable, maintien en zone NLp
13	Parcelles 126, 127, 128 et 129 voir observation RD n° 851	Avis défavorable à la demande. Les parcelles sont localisées en continuité de la zone urbaine mais dans un espace naturel du massif boisé, notamment protégé. La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les zones 2AU du PLU actuel ont plus de 6ans, elle repassent de fait en zone Naturelle. De plus, toute nouvelle urbanisation doit s'accompagner d'un espace tampon de 50m en préservation de l'urbanisation par rapport au risque feu de forêt.
14	Parcelle FP 277 de UL en NV, construction familiale, connaitre causes changement zonage	La parcelle FP277 est classée en zone UD et non en NV.  Chemin du Moulin de Dutruch, maintien de la zone NV sur la parcelle FN277 afin maintenir cet espace verts dans le lotissement.
15	Parcelles FP 217, 237 et 238 mise concordance hauteur règlement OAP et UB, R+3 sans attique possible et recul 3m sur façade uniquement sur rue, emprise au sol 80%	Hauteurs précisées dans l'OAP.
16	Parcelles BR 447, 448 et 449 en UPac classées UP, respecter objectifs PADD (commerces Pyla), cohérence PLU et égalité de traitement, demande classées UPac	La parcelle 447 n'est pas commerciale. Elle reste classement en zone UP. Avis défavorable à la demande

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

RD	Observations registre dématérialisé (extraits)	Avis maître d'ouvrage
147	Demandons à ce que soit étudiée la modification du zonage du terrain et de la maison dont nous sommes propriétaires au 62 boulevard de l’océan, Pyla sur Mer. Ce terrain est référencé au cadastre : section BR, parcelles 432 et 434, classées en zone Upac alors qu’elles n’abritent aucune activité commerciale, Nous réclamons donc le classement de notre terrain en zone UP1 afin de pouvoir en jouir à usage de logement exclusivement. Si notre requête n’était pas acceptée et que le zonage en UPac était maintenu, nous demandons à ce que nous soit délivré un document officiel précisant que la maison bâtie au 62 boulevard de l’océan a pour destination le logement à usage privé et que dans le cas d’une demande de travaux d’extension ou dans celui d’une vente soient appliquées les règles de la zone résidentielle UP1 et pas celles des locaux commerciaux.	Parcelles BR, 432 et 434 Avis défavorable, maintien du périmètre UPAc sur ces parcelles.
183	attirer votre attention sur le projet de révision du PLU qui prévoit de reclasser nos parcelles, actuellement situées en zone NL, vers une zone N, effets négatifs : perte de constructibilité et d’évolutivité, Dévalorisation patrimoniale, atteinte aux droits acquis, Bonne foi et confiance légitime lors de l’acquisition, Nous demandons le maintien de nos parcelles en zone NL,	les parcelles se situent dans une zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des construction existante est possible Coupure d'urbanisation La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié. Avis défavorable à la demande
306	Avoir une explication concernant mon terrain de La Teste situé chemin de Braouet FZ96, toutes les parcelles (sauf la 95 et la 96) sont classées NH, alors que la mienne est restée NP, serions entourés de terrains constructibles et même actuellement bâtis	La parcelle est située dans un espace en discontinuité de l'urbanisation et de l'agglomération de la Teste. Ainsi en application de la loi littoral, le PLU ne peut pas définir une zone ou un secteur de constructibilité.
415	Quartier Bécassière parcelles AY 314, 735, 728, 734... actuellement en NH, voisins à usage d'habitation (anciennement NH et NL) passent en UZ, sauf moi qui passe en zone N; habitation résidence principale, demande de procéder à la rectification de cette erreur.	Les parcelles AY 314/735/728/734 se situent dans la coupure d'urbanisation, seules les extensions limitées sont autorisées. La zone N permet une extension limitée, le zonage NL et NH ne peut pas être maintenu.
417	parcelles CT622, 623, 624, 625... Cazaux, voie d'accès privée large de 5 m avec aire de retournement, actuel UP classées en UD avec voie d'accès de 7m de large, demande à maintenir une largeur de 5m au-delà de 10m de profondeur depuis l'alignement	Avis défavorable, maintien de la règle de 7m de largeur pour les bande d'accès au-delà de 10 de profondeur afin de mieux maîtriser les découpages parcellaires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET





425	<p>maintien du classement en zone NL parcelles section YT 0717, 0648, 0719 et 0720, Villemarie, classées N supprimant toute possibilité d'occupation (cabane forestière), même ponctuelle ou liée à la gestion sylvicole, empêcherait même de reconstruire en cas de sinistre ou d'incendie ; propose règlement NL "</p> <p>Sont admises, après autorisation d'urbanisme, les constructions à usage forestier, de gestion, de pédagogie environnementale ou de surveillance du site, sous réserve de leur parfaite intégration paysagère et de leur faible emprise au sol"</p>	<p>Les parcelles se situent dans la coupure d'urbanisation, seules les extensions limitées sont autorisées.</p> <p>La zone N permet une extension limitée et le zonage Nh ne peut pas être maintenu.</p>
529	<p>AY 565, 567, 569, AY 643, 644 , 646..., AY 219, 473, 485..., AY 474, 4475, 424..., AY 711, 713, 550... classé de NH et NL en Dispositions modifient en profondeur les possibilités constructives (surface de plancher, rénovation, démolition-reconstruction, annexes, emprise au sol), proposition d'amendements zone N :</p> <p>" Les extensions et les piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200 250m² par unité foncière. o Les extensions sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) et les annexes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dans la limite de 30% de l'emprise au sol et/ou de surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;</li><li>▪ Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit est démolie est autorisée dans un délai de dix ans à condition que le projet de reconstruction présente des conditions de sécurité acceptables. Est autorisée la transformation de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher relevant d'une destination autorisée dans la présente zone. »</li></ul>	<p>La rédaction proposé est intéressante mais elle méconnaît l'application de la loi littoral dans les espaces d'urbanisation diffuse comme c'est le cas pour les parcelles citées (cf avis de l'Etat).</p> <p>Seule l'extension limitée est autorisée et elle sera réduite suite à l'avis de l'Etat et la surface maximale sera limitée (cf avis de l'Etat) donc avis défavorable à la demande.</p> <p>Les annexes sont interdites par l'application de la loi littoral.</p> <p>La précision relevant de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme a été insérée dans le règlement de la zone.</p>
548	<p>voir observation RPLT n° 15</p>	<p>Les zones 2AU sont dimensionnées pour permettre l'extension du Pyla en tenant compte des objectifs de croissance de la commune et en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH. Avis défavorable à la demande</p> <p>Parcelle CD469 : parcelle non bâtie. Les zones Upac sont suffisantes sur le Pyla. Avis défavorable à la demande de reclassement en zone UPac</p>
584	<p>GH 496 et 1/2 230 de UC à UR , 1/2 GH 230 reste UC est-ce erreur tracé ?</p>	<p>Ces deux parcelles ont été identifiées lors du diagnostic sur le potentiel de constructibilité (espaces libres et compte tenue de la taille des parcelles et du nombre de constructions possible). Ces deux parcelles (496 et 230) ont aussi été identifiées par la COBAS comme gisement fonciers dans l'étude du PLH. C'est pourquoi, nous vous avons proposé de rattacher la parcelle 496 à la zone UR.</p> <p>La Parcelle GH230 est coupée en deux car elle est aussi identifiée comme potentiel de constructibilité (espaces libres et compte tenue de la taille des parcelles et du nombre de constructions possible). Ces deux parcelles ont aussi été identifiées par la COBAS comme gisement fonciers dans l'étude du PLH.</p> <p>La partie avant est donc proposé en zone UC et la partie arrière en zone UR.</p>

680	d'avantage d'artificialisation des sols, opposition parcelles FW75, 79, 78, 101 classées en UC, poche respiration, arbres centenaires,	Les espaces en pleine terre ont été développés sur l'ensemble des zones du PLU révisé. Les parcelles FW75-79-78-101 de la rue Gaston de Foix : il n'y a pas OAP sur ces parcelles. Volontairement, au-delà de la profondeur de 22m, les espaces verts et naturels sont davantage préservés dans le règlement et les espaces en pleine terre plus importants. De plus, la hauteur est abaissée par rapport à la partie se situant en façade sur voie. Les fonds de parcelle ont ainsi une constructibilité réduite.
743	Aventur F : parcelles FW 75, 78, 79 et 101 en UC, demande mener enquêtes faune et flore, réduire droits à construire, accroître emprise zones naturelles, éloigner toutes emprises à 5 mètres craste, préserver îlot de fraîcheur et réserve de biodiversité, exiger qualité paysagère et encadrer forme urbaine	Parcelles FW75-79-78-101 de la rue Gaston Foix : il n'y a pas OAP sur ces parcelles. Volontairement, au-delà de la profondeur de 22m, les espaces verts et naturels sont plus préservés dans le règlement et les espaces en pleine terre plus important mais la hauteur est abaissée par rapport à la partie le long de la route. Les fond de parcelles sont ainsi moins constructibles.  Les reculs le long des cours d'eau sont imposés dans le règlement.  Le PLU répond par son règlement et son zonage à la mise en compatibilité du PLU avec la loi climat et résilience, le ZAN, les objectifs du SRADDET, du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres dans les zones urbaines avant de permettre la consommation d'espaces NAF en extension de l'urbanisation.
744	Parcelles AY 711, 713, 550 et 553 maintien en NL et possibilité planter cabane forestière ou abri d'entretien non résidentiel, propose ajouter règlement NL "Sont admises, après autorisation d'urbanisme, les constructions à usage forestier, de gestion, de pédagogie environnementale ou de surveillance du site, sous réserve de leur parfaite intégration paysagère et de leur faible emprise au sol. »	Zone d'urbanisation diffuse où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible. Les parcelles se situent en coupure d'urbanisation. La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié. En application de la loi littoral et de la définition des enveloppes du SCOT, les nouvelles constructions sont interdites.
756	FZ16, 17, 8, 19 et 20 classées N, reclassement AU, localisation stratégique entrée de ville et proche centre-ville, continuité avec quartiers récemment développés, répondre besoins logements, aménagement qualitatif, respectueux cadre de vie local	Dans le PLU de 2011, les parcelles sont classées en zone Nv. Le PLU révisé maintient le zonage naturel sur ces parcelles. De l'autre côté de la RD1250. Le Quartier de l'hôpital Jean Hameau a été réalisé et les parcelle font un tampon entre l'écoquartier et la RD1250. Reclasser ces parcelles en zone AU consommerait trop d'espaces naturels par rapport aux objectifs de consommation d'ENAF définis par le SRADDET et le SCOT.
766	parcelle FY 419 de UA à UC zone UB contourne parcelle nord, est, sud, pas possibilité extension et surélévation, demande rattachement UB	Le classement en zone UC permet de préserver la forme urbaine de cette parcelle sachant que sur le parcelle d'à côté une construction en R+2 a été réalisée. La forme urbaine de la parcelle est semblable à celle de la rue des Boyens, c'est-à-dire moins dense que le nord de la rue. La parcelle reste constructible. Volonté de limiter la densité
769	FZ16, 17, 8, 19 et 20 classées N, reclassement AU, localisation stratégique entrée de ville et proche centre-ville, continuité avec quartiers récemment développés, répondre besoins logements, aménagement qualitatif, respectueux cadre de vie local	cf. réponse à l'observation n°756
770	parcelle FZ 98 de NH en Nlp, sollicite classement U viabilisée, secteur urbanisé et bâti, secteur bâti de la Palue, SCOT n'identifie pas parcelle comme espace remarquable, ni faisant partie forêt usagère, début zone naturelle parcelle 105 boisé	Parcelle de l'autre côté de la RD1250, La zone Nlp permet la gestion des constructions existantes. Il ne s'agit pas d'une dent creuse. Le site est déjà en zone naturelle dans le PLU de 2011. Ce secteur n'est pas un secteur de développement stratégique, il s'agit d'une zone d'urbanisation diffuse dans le SCOT. Avis défavorable à la demande

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



793	Doublon avec la 795 : ne correspond pas à la description du commissaire enquêteur.	
795	Boulevard de l'océan, 3 parcelles non construites communales étendre le classement NR à la troisième parcelle cadastrée FC19	La parcelle FC19 participe pleinement à la coupure d'urbanisation le long du boulevard de l'Océan dans laquelle se situe le corridor écologique entre la forêt dunaire et la forêt rétro-littorale.
796	ville mal drainée Le Baou, Bordes, La Lède de la Seuve, La Pallue, l'Espace Industriel; pas besoin de R + 4 ou R+2, R + 1 suffisant; pas prévu travaux importants sur réseau d'eaux usées; La Teste de Buch pas vocation à devenir capitale HLM du Bassin, communes voisines nous rattraper; : 1 place stationnement T3, 2 à partir T4 évidemment très insuffisant; FZ 131 à classer N; FZ 68, 69 et 58 en A et non pas N; FO 178 formule à préciser "des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics" ; cabane CM 29 Hemmes nord oublié inventaire	<p>Les espaces libres en zones urbaines ne sont pas tous utiliser pour faire ces constructions. En effet, les inventaires ecologiques réalisés sur la Teste ont permis de faire des choix de développement. De plus, le PLU doit travailler sur les espaces libres à l'intérieur des zones urbaines avant d'envisager des extensions à l'extérieur de la ville.</p> <p>L'objectif de 0,8% n'est que la traduction de la trajectoire de développement du SCOT et du PLH.</p> <p>Réseau d'assainissement : compétence SIBA</p> <p>LLS : le PLU doit répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, d'où le nombre de logements sociaux à produire.</p> <p>Le stationnement : cf. réponse observation n°658</p> <p>FZ 131 : le classement en zone N ou en zone NLp ne permettra pas la constructibilité de la parcelle.</p> <p>FZ 68, 69 et 58 : ces parcelles sont classées en zone Np. Zone d'urbanisation diffuse dans le SCOT , seules les extensions limitées des constructions existantes sont possibles.</p> <p>FO 178 est en zone 2 AU : compte tenu de l'étroitesse des routes de desserte, les parcelles en zone 2AU sont bloquées et inconstructibles tant que la voirie n'est pas à niveau.</p> <p>La cabane de la parcelle des Hemnes Nord cadastrée CM 29 : Lors de la précédente révision du PLU, la ville avait interrogé l'Etat sur la possible reconstruction des cabanes identifiées sur le carte Duregne mais qui n'existaient plus (même vestiges). En 2018, l'Etat a refusé d'inscrire ces cabanes manquantes dans le recensement.</p>
798	zonage NL, ne permettant pas hébergement une vingtaine de stagiaires (sportifs) et saisonniers, demande zonage pour permettre logements liés à activité	<p>Les nouveaux logements sont interdits (Cf avis de l'Etat) seule les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.</p> <p>Le zoo bénéficie d'un zonage spécifique mais sans possibilité de nouvelles constructions.</p> <p>Le site se localise en zone d'urbanisation diffuse dans le SCOT.</p> <p>La constructibilité est donc très limitée et les nouvelles constructions interdites.</p>
808	parcelles CI 89 et 84 NR en NP, bâties, artificialisées, , classement inadapté, exclues Significatifs par SCOT, aucune appréciation in concreto, erreur manifeste appréciation, limitations au droit à construire avec développement futur, demande reconsidérer contraintes	<p>Parcelles le long de la RD218, dans les espaces proches du rivage, en discontinuité de l'urbanisation, en urbanisation diffuse du SCOT et en espaces remarquables : la constructibilité est donc limitée.</p> <p>De plus, le risque feux de forêt réduit considérablement les possibilités d'évolution le long de la RD218.</p> <p>Maintien de la zone NP et des espaces boisés classés sur les parcelles.</p>
809	parcelles FG 219, 220, 62 et 61 en UC à cheval UC et Uic (hébergements touristiques interdits), erreur matérielle entre rapport présentation et règlement 2.10, demande classement Uic et autorisation hébergements touristiques de toutes les parcelles afin permettre réalisation résidence de tourisme	<p>Projet de résidence de Tourisme sur ces parcelles :</p> <p>Reclassement les parcelles FG61 et 62 en zone Uic + Modification du règlement de la zone Uic pour autoriser le projet.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET





815	voir observation n° 809 (bis)	cf. réponse à l'observation n°809
816	voir observation n° 808 (bis)	cf. réponse à l'observation n°808
823	SIBA supprimer emplacements réservés B1 et B2, demandez rétrocession	L'emplacement réservé au bénéfice du SIBA sera supprimé car l'équipement a été réalisé.
834	parcelle GB 31 UB vers UC net décroché de zonage, dent creuse, diminuer les possibilités logements, demande révision tracé délimitant UB et UC, (voir complément RD n° 906)	Le parti d'aménagement pour la rue Guynemer est de maintenir la morphologie urbaine du quartier, au regard à la fois du contexte existant (RDC ou R+1 maximum des constructions environnantes) et de la largeur de la voie et des espaces piétons plutôt réduits.
850	Parcelles BR 447, 448 et 449 de UPac à UP, PADD "maintenir commerces présents au Pyla", BR 432 demeure UPac, aucune justification objective et transparente du traitement différencié, parcelles demeurent classées UPac,	La parcelle 447 n'est pas commerciale. Elle reste classement en zone UP. Avis défavorable à la demande
851	Parcelles 126, 127, 128 et 129 de 2AU à NP, projets construction sur Cap de Mount et Cazaux Nord 2 NL et NLc , ouest canal partiellement en NR, terrain proche centre-ville, demande terrain passe zone constructible	Avis défavorable à la demande. Les parcelles sont localisées en continuité de la zone urbaine mais dans un espace naturel du massif boisé, notamment protégé. La zone NR correspond aux zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les zones 2AU du PLU actuel ont plus de 6ans, elle repassent de fait en zone Naturelle. De plus, toute nouvelle urbanisation doit s'accompagner d'un espace tampon de 50m en préservation de l'urbanisation par rapport au risque feu de forêt.
857	parcelle FG 51 et 52 en N interdisant activité agricole, FZ 48, 51, 53, 111, 112, 113, 107 et 108 en A à requalifier car installations pétrolières, demande FG 51 et 52 à reclasser A	Reclassement des parcelles FG51 et 52 en zone Agricole. parcelles FZ 113, 108, 112, 111, 107 et FZ 48, 51, 53 : activités pétrolières (exploitation du sous-sol) : l'activité pétrolière génère une activité économique correspondant à la définition des zones agricole. Il ne s'agit pas d'une activité forestière et ne correspond pas à la définition d'une zone urbaine d'activité économique. Le zonage agricole peut être maintenu.
858	NRFU parcelle FZ 117, 602, GP 19 partiel à sortir de Nerf interdisant toute forme exploitation forestière et activités agricoles	Avis défavorable à la demande. Les parcelles FZ 117, 602 : font partie de la forêt usagère Partie Nord

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



872	terrain situé à cheval sur UD et UC, est-il possible de préciser la zone ou de modifier trait de séparation des zones pour être en zone UC	Le tracé des zones UC et UD sera rectifié pour correspondre au limites de parcelles. La parcelle GM 849 sera classée en zone UD.
873	Les Huttiers : voir observations n° 894	Il s'agit d'une parcelle sur laquelle des enjeux environnementaux ont été identifiés et en continuité avec le bassin d’Arcachon (zone humide) : d’où le zonage de préservation Nepr Avis défavorable à la demande
876	Panorama Parcelle 220 classée EBC incompatible avec dispositif assainissement réalisé sous maîtrise foncière, erreurs matérielle et d'appréciation, demande soit rattachement classement camping soit dans zone compatible avec dispositif d'épandage actuel et d'un complément d'épandage	Avis défavorable à la demande. Compte tenu de la localisation de la parcelle en espaces remarquables, le déclassement des EBC nécessite une procédure de révision spécifique pour ce sujet. De plus, la CDNPS sera saisie. Le rattachement de la parcelle au classement du camping n'est pas possible car en espaces remarquables, le périmètre du camping ne peut pas évoluer.
894	Les Huttiers parcelle FN 169 2AU classée NEPR, zone constructible PPRSM, urbanisée Loi Littoral, dent creuse, artificialisé, SCOT pas coupure urbanisation, espace ni boisé significatif, ni remarquable, erreur d'appréciation, propose classement en constructible (U ou 1AU), ou maintien en 2AU	Il s'agit d'une parcelle sur laquelle des enjeux environnementaux ont été identifiés et en continuité avec le bassin d’Arcachon (zone humide) : d’où le zonage de préservation Nepr Avis défavorable à la demande
898	CR 415, CT 24, 420, 421, 422, 423, 424, 426 et 427 en Ub classées UC, limitation droits à construire, implantations, limites emprise sol bandes A et B, hauteurs, EPT, accès, sollicite maintien en UB des parcelles	Le classement en zone UC correspond à la forme urbaine pavillonnaire périphérique. La zone UB correspond uniquement au périmètre du centre-ville de Cazaux autour des espaces publics. La volonté n’est pas une densification importante de Cazaux.
899	CT 55 et 425 en UB classée suc, limitation droits à construire, implantations, limites emprise sol bandes A et B, hauteurs, EPT, accès, sollicite maintien en UB des parcelles	Le classement en zone UC correspond à la forme urbaine pavillonnaire périphérique. La zone UB correspond uniquement au périmètre du centre-ville de Cazaux autour des espaces publics. La volonté n’est pas une densification importante de Cazaux.
902	Parcelles AY 348, 350 et 352 prévues classées N, continuité fonctionnelle hippodrome, ne permet pas urbanisation maîtrisée bloquant perspectives d'expansion ensemble hippique, conforter installations actuelles accueil chevaux et professionnels, soins vétérinaires ou balnéothérapie équine, résidences personnels nécessaires, à terme 200 chevaux, continuité enveloppe urbaine, parcelles à classer Uhi	Avis défavorable à la demande de constructibilité. Les parcelles en question se situent au sud de l'hippodrome, dans une zone de préservation et dans une coupure d'urbanisation.

903	Vermilion Rep : emplacements CAX87, 60, 7, 19, 41 et 17 les plus à l'ouest en NP, activités à citer dans règlement; demande déframage CAX7; dépôt Cazaux activité non citées en Ne; idem; idem emplacements base militaire en Ns; idem CAX5 en UD; idem 2 emplacements concession "Les Arbousier" en A	Cf périmètre Vermillon qui nous ont été transmis.  Destination activités pétrolières dans le règlement NR, Nrfu, NS et Np A et N : il est ajouté dans le règlement que les équipements industriels sont interdit "Sauf maintien de l'exploitation des puits existants et des concessions existantes".
906	Parcelle GB 31, le décroché isole plusieurs parcelles en UC par rapport à UB, sans cohérence apparente avec environnement, voir observation n° 834	Le parti d'aménagement pour la rue Guynemer est de maintenir la morphologie urbaine du quartier, au regard à la fois du contexte existant (RDC ou R+1 maximum des constructions environnantes) et de la largeur de la voie et des espaces piétons plutôt réduits.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



923	<p>CEBA : risque incendie absence de PPRIF, absence études sur risques liés à eau, sauvegarde paysage, déficit de ressource en eau potable pour 2030, biodiversité et crastes et fossés, bruit, mobilités en quatre saisons, hypothèse démographique et croissance du nombre logements, consommation 39,55 ha ENAF entre 2021 et 2037, changement climatique, discordance PADD, SMS et OAP, contradiction PADD, OAP Cazaux et entrée de bourg, Façade maritime à supprimer, Cap Lande en EBC et N, Bordes Est à supprimer, Lède de la Seuve à supprimer et bois en N, Sécary et La Humeyre à supprimer, Potentiel densification quartier gare et écoquartier,,,, suppression parking route Biscarosse, supprimer zonage Plaine Moga, périmètre sécurité dépôt Vermillion sur document graphique, droits d'usage et forêt usagère, extension golf projet PLU à amender, parcelle CE 469 inconstructible, AU en N, pas UPac place Meller, angle Bd Lignon et Bd Océan, Paradiso et commerces alentour, règles considérées comme dangereuses augmentation droits à construire, non prise en compte piscines, prévoir recul 25m DPM, hauteurs UPac vue du DPM, affouillements</p>	<p>Secteur Pyla : zone de relocalisation des campings de la dune : Pas de zones de relocalisation identifiées dans le PLU.</p> <p>Absence de plan de prévention du risque incendie : le PPRIF est de la compétence de l'Etat. Il a été prescrit mais pas approuvé. Un porter à connaissance de l'Etat est en cours de réalisation. Il sera intégré dans le PLU une fois connu. Le PLU définit toutefois des bandes tampon de 50m inconstructibles entre les zones AU et les espaces boisés.</p> <p>Prise en compte des risques : En ce qui concerne La Teste de Buch, Les systèmes d'endiguement ont bien été classés et ont fait l'objet d'étude de dangers et visites techniques approfondies. Par ailleurs un Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019. Il est annexé au PLU et ses dispositions s'imposent au PLU.</p> <p>La consommation d’eau potable Cf réponse à l'observation 668,</p> <p>La biodiversité : Les trames verts et bleues ont bien été prise en compte ainsi que la préservation des corridors écologiques à l'échelle du territoire. Le PLU vise la bonne prise en compte des risques naturels dans le cadre du développement du territoire. De plus, il contribue à la préservation de la biodiversité. En effet, il présente plusieurs mesures qui permettent :</p> <p>La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire ;</p> <p>Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d’espaces verts. Par ailleurs, le règlement du PLU intègre des prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles qui contribuent à la préservation de la biodiversité et des dynamiques écologiques sur le territoire (espaces boisés classés, espaces naturels à protéger, alignements d’arbres à protéger, arbres remarquables à protéger). (Cf évaluation environnementale p18)</p> <p>PEB et bruit : Documents supra communaux annexés au PLU.</p> <p>Avis MRAe : Cf réponse à l'avis de la MRAe annexe n°3 de la note synthèse jointe à la délibération d'approbation.</p> <p>OPA et SMS : Il y a confusion entre OAP et étude de faisabilité : la phase opérationnelle devra permettre de répondre aux orientations des OAP . Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. OAP Cazaux : Avis défavorable, maintien des OAP. OAP : Cf réponse à l'observation n° 658</p> <p>Zones 2AU : maintien en zone 2AU. Les zones 2AU du Pyla ont été quantifiées afin de limiter le développement futur (après révision du PLU) à la partie la plus plate de ces espaces encore libres en limite Est des zones UP du Pyla. Les zones 2AU sont dimensionnées pour permettre l'extension du Pyla en tenant compte des objectifs de croissance de la commune et en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH. Avis défavorable à la demande</p> <p>Les zones 2AU ont été réduites et le passage en zone 1AU sera possible lors d'une révision du PLU pour répondre aux objectifs du PLH.</p> <p>Cercle de voile : classement en zone UE et préservation de la partie sud. Règlement du Pyla : cf réponse observation n°100</p> <p>Le projet de parking Route de Biscarrosse :</p>
-----	---	---

Avis favorable : le classement en zone naturelle remarquable (NR) est maintenu ainsi que les Espaces boisés Classés (EBC). Le projet de parking n'est plus d'actualité

Un parking en entrée de Ville, Plaine Moga :  
Avis défavorable : Maintien de la zone NLb

Jaumard : en zone N, une activité agricole est possible. En zone A, la constructibilité reste très limitée pour l'usage agricole. En application de la loi littoral, la construction de nouveaux bâtiments, même agricole sera interdite.

Le dépôt de carburant Vermilion à Cazaux :  
La carte des SUP telle que définit sur la base du géoportail de l'urbanisme n'a pas été mise à jour par le concessionnaire. C'est pour cela qu'elle ne figure pas dans le document.

Le PEB de la BA 120 :  
Hors PLU, document de rang supérieur

Le périmètre de la FU à Cazaux :  
La procédure n'est pas allée jusqu'à son terme et les actes notariés n'ont pas été faits.

Le Golf d’Arcachon situé à La Teste :  
es inventaires écologiques de terrain, ainsi que l’étude réalisée notamment d’un point de vue écologique, ont permis d’identifier les éléments naturels à conserver et ou à renforcer. Dès la phase de conception, il a été décidé d’éviter :  
-La continuité écologique boisée : préservation des axes de continuités écologiques boisés entre les réservoirs situés au nord et ceux au sud ;  
- La frange boisée secteur est : préservation d’un corridor boisé linéaire permettant de garantir un lien entre le réservoir de biodiversité situé à l’est avec celui situé à l’ouest ;  
- Les terrains du Conservatoire du Littoral ;  
-La renaturation de milieux à l’intérieur du parcours de golf existant.  
Grâce aux réflexions sur l’évitement menées en phase de conception, le projet d’extension du golf d’Arcachon conserve bien toutes les continuités écologiques du secteur et les renforce au sein du Golf existant. Le maximum de milieux naturels les plus sensibles est également préservé. Ces zones à enjeux écologiques seront également évitées durant la phase chantier, et mises en défens au moyen d’un balisage pour éviter tout piétinement et dégradation.

1- La suppression du Droit de Préemption lié au classement en ZPENS ; ci-dessous rappel des faits et de la chronologie établie par le cabinet Rivière Avocats  
Le secteur Est a fait l’objet d’un défrichement/déboisement (selon un plan de gestion, exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) ainsi que d’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 décidé, sur proposition du conseil départemental, de supprimer la zone de préemption des espaces naturels sensibles (ci-après « 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 :

2- L’existence de surfaces dites golfiques ne justifiant plus le maintien du classement en EBC  
Le bilan des surfaces du golf existant et de son extension s’établit comme suit :  
Parcours de Golf Existant 409540 m²  
Club House existant et ses annexes 10.100 m²  
Extension OUEST (partie « haute ») l’extension porte sur partie des parcelles cadastrées FD 3 et 103 pour 105.000 m² environ (surface totale des parcelles 71526 m² + 95756 m² =167282 m²), sachant que sur ces parcelles environ 25.000 m² 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 dans le cadre du projet il est prévu la sanctuarisation d’un îlot de senescence qui représente une surface d’environ 17.000 m² ainsi la surface nouvellement « golfique » est limitée à environ 63.000 m².

Extension EST (partie « basse »), l’extension porte sur une partie de la parcelle FE n°11 pour 128.090 m² (la parcelle fait 140.017 m² au total, le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-09E

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET





		<p>solde soit 12.000 m<sup>2</sup> demeure en EBC) ; sur la frange SUD et Ouest de cette parcelle (entre le golf existant, trous 8 et 12 actuels et le solde de la parcelle) est épargnée par le projet une bande de 20 m de large sur 730 ml 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 ; on note par ailleurs que à l’exception de cet espace sanctuarisé, le solde de la parcelle a été exploité dans le cadre de l’activité sylvicole il y a environ 20 ans (gestion forestière) ; ainsi cette extension EST est donc limitée à 113.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans ces conditions la surface réelle de l’extension est de 176.000 m<sup>2</sup></p> <p>Le boisement à L'est n'est plus un espace significatif au titre de la loi littoral.</p> <p>La parcelle CD 469 au Pilat, en front de mer : Avis défavorable, La parcelle reste constructible dans la logique et les limites de la forme urbaine des zones pavillonnaires UP1 et UP2 du quartier de Pyl-sur-Mer,.</p> <p>Les zones 2AU au Vieux Pilat et au Haut Pilat : Avis défavorable : Maintien en zone 2AU.</p> <p>La Place Meller et le Cercle de voile du Pilat : Avis favorable : Cf réponse à l'observation n°1</p> <p>Le massif arboré situé à l’angle du Bd Lignon et du Bd de l’Océan (parcelle 549) : Cf réponse à l'observation n°180</p> <p>Une zone UPAc au Paradiso et commerces alentour : Cf réponse à l'observation n°180</p> <p>Un bouleversement, à proscrire, des équilibres identitaires du Pilat : cf réponse à l'observation n°100</p>
941	Parcelle FL 68 partiellement UL classée NR, pas caractère naturel, parcelles limitrophes UD, usage historique habitation et artisanat, demande intégrer parcelle zone UD	La parcelle FL 68 se situe majoritairement dans les espaces proche du rivage : avis défavorable au classement en zone UD.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



958	<p>Pyla réduction importante zones 2AU, de 23 ha à 3,5 ha Vieux-Pyla et de 14 ha à 3,7 ha Haut-Pyla, entreprise centenaire et son conseil administration demandent agrandissement et ouverture urbanisation zones pour répondre besoins : diminuer densification et pression spéculative sur Pyla rééquilibrage territorial, développer logements à l'année pour primo-accédant et pour centaines employés hôtels et restaurants pylatais, pérenniser l'activité de l'Entreprise, conserver réserves foncières recul du trait de côte et risques de submersion marine; parcelle CD 489 classée UPac en UP1, maintien UPac car manque hébergements hôteliers, activité touristique essentielle pour économie locale, projet hôtelier compatible avec protection site; cohérence avec PADD</p>	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Il permet également la création de logements pour les saisonniers. Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux tels qu'imposé par la loi SRU. La commune a l'obligation de respecter ces dispositions avec un taux minimum de 25% de logements à loyers modérés à atteindre. À ce titre, la commune fait l'objet d'un constat de carence par arrêté préfectoral.</p> <p>Zones 2AU : Les zones 2AU du Pyla ont été quantifiées afin de limiter le développement futur (après révision du PLU) à la partie la plus plate de ces espaces encore libres en limite Est des zones UP du Pyla. Les zones 2AU sont dimensionnées pour permettre l'extension du Pyla en tenant compte des objectifs de croissance de la commune et en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH. Avis défavorable à la demande</p> <p>Les zones 2AU ont été réduites et le passage en zone 1AU sera possible lors d'une révision du PLU pour répondre aux objectifs du PLH.</p> <p>Passage du terrain dit du Casino (CD469) en UPAc : vocation privilégier l'habitat sur le Pyla, la vocation hôtelière est suffisante sur le Pyla + Recul du trait de côte</p> <p>Avis défavorable</p>
975	<p>Parcelle CI 84 et 89 classées NR vers NP, activités commerciales et économiques, bâtiments partiellement détruits, absence justification N, erreur manifeste appréciation, réexamen zonage pour permettre évolution future site maintenant destinations commerciales historiquement autorisées</p>	<p>Cf. réponse aux observations 808, 816</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

