

Annexe 4 : Suites apportées aux contributions du public

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
1	Pyla Meller	Le PLU révisé ne correspond pas à ce qui avait été proposé avec une forte limitation de la zone UPAC pour un restaurant éphémère. Il est essentiel de maintenir les activités de voile du CVPM,	La zone UPAC sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
2	Pyla Meller	Limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer.	cf. réponse à l'observation n°1
3	Pyla Meller	Je demande qu'il soit renoncé au classement de la place Meller en zone UPAC, estimant que Pyla-sur-Mer ne manque pas de lieux permettant la restauration l'été, lesquels lieux sont autant de source de nuisance pour les Pylatais. Je demande que la révision du PLU se traduise par une diminution de l'empreinte foncière et soit la traduction littérale du PADD	La zone UPAC sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, dans le cas de toute construction en R+1, afin de respecter les gabarits des constructions du Pyla, l’emprise en R+1 sera limitée à 50% de l’emprise en rez-de-chaussée.
4	Pyla Meller	Demande une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir de l’allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord. Cette configuration respecte le parc à bateaux du CVPM et l'accès à la mer sans lequel le club n’est pas viable.	cf. réponse à l'observation n°1
5	UP	Le projet de PLU semble favoriser des maisons avec des volumes plus importants qu’à ce jour... L’objectif de tous est de préserver un esprit de maison sous les pins.	En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, dans le cas de toute construction en R+1, afin de respecter les gabarits des constructions du Pyla, l’emprise en R+1 sera limitée à 50% de l’emprise en rez-de-chaussée.
6	Pyla Meller	la parcelle du Club de Voile est toujours =intégralement= classée en UPAC = Hôtellerie, restauration....activités sportives interdites la supposée « erreur technique » reconnue publiquement par le Maire le 9 août (AG ADPPM) n’a pas été corrigée	cf. réponse à l'observation n°1
7	EPT	En zone UC et en zone B (au-delà de 22 m de la route), la limite minimum d'espace pleine terre est de 50 % de la surface totale du terrain, une limite à 30 % serait suffisante.	Le pourcentage d'espace pleine terre a été déterminé afin de limiter très fortement les divisions parcellaires tout en assurant un minimum de constructibilité pour les constructions existantes. Avis défavorable à la demande
8	Pyla Meller	suis contre ce PLU qui classe une zone place Meller en UPACS zone commerciale, Que dit la loi du littoral ou autre en matière de construction zone inondable	cf. réponse à l'observation n°1
9	Pyla Meller	la zone commerciale au Pyla n’est pas envisageable si le club de voile ne peut pas continuer son activité	cf. réponse à l'observation n°1
10	Pyla Meller	Ne suis pas favorable à l’extension aussi importante de la zone UPac sur une partie du club de voile place Daniel Meller. Elle empiète trop sur une zone dédiée au stationnement des bateaux de l’école de voile	cf. réponse à l'observation n°1
11	Pyla Meller	observations n°8 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
12	OAP Végétalisation	OAP cap de Lande : respect des 40% végétalisé, diagnostic phytosanitaire, préservation du site, application du cahier des charges municipal, Végétalisation : liste d'espèces autorisées et formellement interdites	Le site de Cap Lande fait d'objet d'une OAP. Avant la phase opérationnelle, une étude de faisabilité et de programmation sera nécessaire. Elle sera réalisée par le porteur de projet.
13	OAP	Sécary flux de véhicules et places de stationnement, zone humide, implantation le long d'une voie ferrée, études d'impact sur l'environnement,	Obligation de densification des espaces libres (dont le secteur de Secary) dans l'enveloppe de l'agglomération de La Teste en compatibilité avec l'objectif de densité du SCOT. Le PLU permet d'atteindre des objectifs de production de logements notamment sociaux en compatibilité avec le PLH et le SCOT. Le site de Sécary fait l'objet d'une OAP qui permet de construire sur un espace libre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de la Teste. Cette OAP permet de préserver des espaces naturels et boisés en application des études environnementales réalisées dans le cadre du projet d'aménagement.

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



Chaine d'intégrité du document : 12 A0 ED 98 CA 44 F3 FA 33 C9 DD 4C 87 B0 BE
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/84446

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			Le bilan de la concertation réalisé dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet sur Sécary avait permis de répondre aux interrogations. (cf. délibération et annexe 1 CM Sécary en date du 12 avril 2023.)
14	Pyla Meller	Non à une zone commerciale place Meller et disparition du club	cf. réponse à l'observation n°1
15	Pyla Meller	Non à une zone commerciale à la place du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
16	Pyla Meller	Non à l'implantation d'une zone commercial sur le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
17	Pyla Meller	Cvpm club historique depuis 75 ans	cf. réponse à l'observation n°1
18	Pyla Meller	Je suis pour la conservation de cet espace car c'est la dernière zone où l'on peut encore respirer au Pyla, pourquoi urbaniser encore toujours plus ?	cf. réponse à l'observation n°1
19	Pyla Meller	Projet incompatible avec le Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
20	Pyla Meller	PLU révisé menace la vie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
21	Pyla Meller	Défavorable	cf. réponse à l'observation n°1
22	Pyla Meller	Un restaurant de plus est inutile au Pyla. De plus, il entraînerai la disparition du parc à bateaux et de l’école de voile du Cvpm et cela est TOTALEMENT inacceptable	cf. réponse à l'observation n°1
23	Pyla Meller	Révision du Plu incompatible avec survie du CVPM. un projet qui ne reflétera pas l'esprit actuel.	cf. réponse à l'observation n°1
24	Pyla Meller	intérêt général en faveur du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
25	Pyla Meller	Un scandale de vouloir installer un restaurant sur ce site dédié à la Voile	cf. réponse à l'observation n°1
26	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec le maintien du club nautique et de ses infrastructures	cf. réponse à l'observation n°1
27	Pyla Meller	Les modalités du plu modifié sont contraires au fonctionnement du club de voile qui doit garder un accès à l’eau et son parc à bateau	cf. réponse à l'observation n°1
28	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
29	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
30	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
31	Pyla Meller	La révision du PLU porte préjudice à l'existant, Le CVMP, respecter ce rare cadre de découverte des activités nautiques pour tous	cf. réponse à l'observation n°1
32	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
33	Pyla Meller	Les modalités du plu modifié sont contraires au fonctionnement du club de voile qui doit garder un accès à l’eau et son parc à bateau	cf. réponse à l'observation n°1
34	Pyla Meller	trouve navrant de vouloir remplacer un club de voile par un restaurant de plu	cf. réponse à l'observation n°1
35	Pyla Meller	Ce projet est incompatible avec le développement de la voile	cf. réponse à l'observation n°1
36	Pyla Meller	La révision du plu incompatible avec la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
37	Pyla Meller	La révision du PLU incompatible avec la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
38	Pyla Meller	La révision du PLU est incompatible avec la survie du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
39	Pyla Meller	Le plu révisé met gravement en danger la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
40	Pyla Meller	Le plu révisé met gravement en danger la survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
41	Pyla Meller	La révision du PLU est incompatible avec la survie du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
42	Pyla Meller	Il importe de garder une authenticité à la Teste, un club de voile ancre la ville dans son patrimoine maritime	cf. réponse à l'observation n°1
43	Pyla Meller	La révision du plu est incompatible avec la survie du cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
44	Pyla Meller	Révision du plu pour permettre le maintien d'un club de 75ans	cf. réponse à l'observation n°1
45	Pyla Meller	ne pas toucher à la place Daniel meller, cette idée de restaurant est stupide	cf. réponse à l'observation n°1
46	Pyla Meller	Dommage de vouloir détruire ce site	cf. réponse à l'observation n°1
47	Pyla Meller	ne comprends pas l’intérêt de passer toute la zone du club de voile en UPAC, y compris le parc à bateau et la partie boisée entre la route et la mer, trafic routier supplémentaire, nuisances	cf. réponse à l'observation n°1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-2025-1218-PL2023-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
48	Pyla Meller	Contre l'implantation d'un restaurant même éphémère place Meller. Conserver les espaces Vert doit devenir un priorité	cf. réponse à l'observation n°1
49	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec survie du cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
50	Pyla Meller	PLU dans sa proposition actuelle classifie en zone UPAC l'ensemble du terrain situé place Daniel Meller au Pyla-sur-Mer, Cette classification parait en totale contradiction avec les objets déclarés du PLU, la classification UPAC de cet espace semble difficilement justifiable. Nous demandons donc qu'à l'issue de cette enquête soit publié et adopté au plus vite une version corrigée du PLU retirant cette classification et proposant une vision moderne de la place Daniel Meller.	cf. réponse à l'observation n°1
51	Pyla Meller	ne souhaite pas que la zone du club de voile du Pyla devienne une zone commerciale	cf. réponse à l'observation n°1
52	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec la survie du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
53	Pyla Meller	Révision du PLU incompatible avec le CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
54	Pyla Meller	La place Meller doit rester un lieu de convivialité, le club de voile est la représentation du Pyla,	cf. réponse à l'observation n°1
55	Pyla Meller	Voir observation n°52 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
56	Pyla Meller	Les activités nautiques du cvpm nécessitent un accès direct à la mer et de la place pour son parc à bateau, Pourquoi installer un restaurant à cet endroit ?	cf. réponse à l'observation n°1
57	Pyla Meller	Voir observation n°42 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
58	Pyla Meller	La révision du PLU ne peut être agréée qu'avec une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir de l’allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord	cf. réponse à l'observation n°1
59	Pyla Meller	S’adonner à la voile dans un état d'esprit à la fois familial, respectueux, et professionnel. Avis très défavorable à cette révision, qui me semble être motivée davantage par des logiques politiques et personnelles.	cf. réponse à l'observation n°1
60	Pyla Meller	Le changement de PLU va laisser la main libre pour supprimer un club de voile (en tout cas le parking à bateaux, ce qui ferait le premier club de voile du monde sans bateau)	cf. réponse à l'observation n°1
61	Pyla Meller	révision du PLU incompatible avec survie du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
62	Pyla Meller	Avis défavorable car le PLU dans sa version actuelle ne permet pas de maintenir le parc à bateau du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
63	UP	J'ai noté que l'erreur classant la zone du club de voile en UPAC serait corrigée, excessive l'emprise de 20% avec la possibilité de construire un étage de 70% du RDC	cf. réponse à l'observation n°3
64	Pyla Meller	Les activités nautiques du cvpm nécessitent un accès direct à la mer et de la place pour son parc à bateau	cf. réponse à l'observation n°1
65	Pyla Meller	demande la correction de la révision du PLU de la façon suivante : Limiter le classement UPAC à une bande de 20 m de largeur en front de mer située en partant de l'allée centrale de la place Daniel Meller vers le CVPM, transférer les places du parc à bateaux obérées par cette bande à la place des containers actuellement présents sur le parc pour les besoins de l'activité kayak, trouver une solution pour implanter les toilettes publiques jouxtant actuellement le bunker à un autre endroit dans le petit bois qui jouxte le boulevard	cf. réponse à l'observation n°1
66	Pyla Meller	Voir observations n° 42 et 57 (ter)	cf. réponse à l'observation n°1
67	Pyla Meller	cf. observation n°65	cf. réponse à l'observation n°1
68	Pyla Meller	club de voile est le poumon sportif et social des activités voile de bord de mer et il est essentiel de le préserver, Préserver cet environnement non construit et non commercial est primordial à l’attractivité long terme du Pyla	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
69	Pyla Meller	cf. observation n°65	cf. réponse à l'observation n°1
70	UP	Merci de ne pas envisager de R+2 au Pyla aussi de préserver le paysage des maisons "Gaume Basco Landaises" qui sont systématiquement détruites	La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac) Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : la hauteur est limitée au R+1
71	Pyla Meller	cf. observation n°65	cf. réponse à l'observation n°1
72	Pyla Meller	suis contre une zone commerciale place Daniel au Pyla	cf. réponse à l'observation n°1
73	Pyla Meller	Comprends néanmoins la volonté de développer le tourisme. Cependant, l'offre de sports nautiques sur le bassin est déjà faible, et la proposition telle quelle met en péril le futur du CVPM, Je souhaite proposer la limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer, conserver le plan de 2023	cf. réponse à l'observation n°1
74	Pyla Meller	Le PLU doit être modifié de façon à respecter le schéma établi en 2023	cf. réponse à l'observation n°1
75	Pyla Meller	tiens à exprimer mon soutien plein et entier au projet porté par le Comité d'Administration du CVPM, tel qu'agréé fin 2023	cf. réponse à l'observation n°1
76	Pyla Meller	j'attire l'attention sur l'importance de tenir compte des contraintes inhérentes à la pratique de la voile	cf. réponse à l'observation n°1
77	Pyla Meller	Je me prononce défavorable à son évolution et au classement de la place Daniel Meller en zone UPAC	cf. réponse à l'observation n°1
78	Pyla Meller	soit mise en place la solution de 2023 avec juste une bande de 20m pour un restaurant éphémère et bien entendu laisser l'accès à la mer au cercle de voile	cf. réponse à l'observation n°1
79	Pyla Meller	cf. observation n° 65	cf. réponse à l'observation n°1
80	Pyla Meller	Je fais confiance aux responsables du Club de Voile pour accepter ce compromis	cf. réponse à l'observation n°1
81	Pyla Meller	Je suis défavorable à ce projet. Le plan va détériorer la vie naturelle de ces lieux	cf. réponse à l'observation n°1
82	EPT	L'obligation de "pleine terre " est très contraignante et empêchera la réalisation de terrasse, pergolas, piscines, extensions, herbe synthétique :70 % dans la zone du Pyla, 50 % en zone UB, 60 % aux miquelots, 30 ou 50 % en zone UC suivant la distance de la route, es terrasses en caillebotis et les zones en herbe synthétique sont absorbantes devraient être comptabilisées dans les % de pleine terre. ou alors il faut diminuer les pourcentages exigés	cf. lexique du règlement du PLU pour la définition l'emprise en pleine terre La définition des espaces en pleine terre est définie selon la configuration de la zone, dans l'objectif de préserver ou recréer un maximum d'espaces verts en milieu urbain et donc favoriser la biodiversité mais aussi faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle ou à l'échelle du projet. Afin de préserver ce qui fait la spécificité du Pyla, "la ville sous la forêt", il a été fait le choix de fixer une emprise en pleine terre importante, à hauteur de 70% minimum.
83	Pyla Meller	Limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir de l’allée centrale de la place Daniel Meller vers le CVPM s’étendant sur 20m vers le nord.	cf. réponse à l'observation n°1
84	PADD	Je suis contre la densification de l’habitat à La Teste de Buch. Que deviennent nos pins	Le PLU est dans l'obligation de répondre aux lois applicables dans le code de l'urbanisme et aux objectifs du SCOT et du PLH. Les espaces forestiers sont préservés par des zones naturelles.
85	Pyla Meller	Il faut sauvegarder le club de voile et son environnement	cf. réponse à l'observation n°1
86	UP	je propose d'inclure systématiquement les piscines dans l'emprise au sol, quelle que soit leur surface, au moins pour les zones UP1 et UP2,	L'emprise des piscines de moins de 32m² reste non comprise dans l'emprise au sol : avis défavorable à la demande
87	Pyla Meller	Il est essentiel de préserver le club de voile, ce plan doit donc être révisé en préservant cette zone	cf. réponse à l'observation n°1
88	Pyla Meller	Le restaurant est caractérisé dans le projet de Plan local d’urbanisme (PLU) par le déclassement de la parcelle correspondant à la place Daniel Meller de NV (zone naturelle en milieu urbain périurbain) en UPAC permettant l’implantation d’activités commerciales. À noter d’ailleurs que les équipements sportifs sont interdits en zone UPAC, alors que le Cercle de voile y est implanté	
89	OAP	Sécary tout à fait défavorable à la modification du PLU concernant le secteur de Sécary, impact négatif sur la flore, la faune et la biodiversité, modification trop brutale du paysage (construction de 150 logements dont 4 bâtiments en R+1+ attique et 4 bâtiments en R+2), augmentations des nuisances (sonores, circulation) et des inondations	cf. réponse à l'observation n°13

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
90	Pyla Meller	m'inquiète de la transformation du club de voile en zone commerciale, une proposition avait été faite en 2023 par le CA du CVPM qui paraît tout à fait logique	cf. réponse à l'observation n°1
91	Pyla Meller	je demande une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer telle démarrant à partir de l’allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord.	cf. réponse à l'observation n°1
92	Pyla Meller	suis opposé au classement en zone UBAC de la zone où se trouve le club de voile qui est une institution au Pyla,	cf. réponse à l'observation n°1
93	UP	Ce PLU doit avoir pour vocation de préserver, voire d'améliorer le caractère du PYLA, le futur PLU ne doit pas détruire des espaces naturels existants, les constructions être des villas à hauteur et volume limités, et les terrains végétalisés, Préservation de la nature et encadrement des constructions et des activités les maîtres-mots de ce nouveau PLU	La zone UP s'attache à préserver les formes urbaines existantes et à maintenir des espaces libres de toutes constructions pour préserver les caractères des lieux.
94	Pyla Meller	Le nouveau PLU condamnerait de fait le club et les activités sportives nautiques, qui ne sont possibles au Pyla qu’à cet endroit.	cf. réponse à l'observation n°1
95	Pyla Meller	je vote bien sûr contre le changement de zonage du club de voile du Moulleau Pyla et dis bien fort que je veux à tout prix conserver la simplicité et le côté familial de la configuration actuelle du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
96	UP	§2. Implantation des constructions : La distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle)" insuffisante, généralement de 6m pour du bâti résidentiel. En l'espèce s'agissant d'une activité commerciale accueillant du public, une distance de 8m minimum adéquate. En zone UPAC : devraient être appliquées les mêmes limites d'emprise, à savoir 20%, et de hauteur que pour les résidences, absence totale de prise en compte des nuisances éventuelles en fonction des types d'activités autorisées (bruit, odeurs, parking, sanitaires, ordures..., etc.)	En zone Upac, l'emprise au sol est plus importante pour permettre le maintien des commerces et des activités existantes. Leur besoin est plus important que pour la partie résidentielle avec des contraintes techniques, accessibilité, normes pour les ERP, stationnement... plus fortes. La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac). Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : l'extension des constructions existantes sera en R+1.
97	Pyla Meller	Le classement en zone commerciale, interdit toute activité sportive, donc la poursuite des activités du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
98	Pyla Meller	cf. observation n° 65	cf. réponse à l'observation n°1
99	Pyla Meller	m'oppose au classement du CVPM en zone commerciale et à la possibilité d'implanter un restaurant éphémère sur le parking actuel des bateaux	cf. réponse à l'observation n°1
100	UP	ADPPM : Place Meller : nous demandons son classement en zone NV sur toute sa surface à l’exception de l’emprise utilisée par le club de voile et son parking à bateaux qui pourrait être classée en zone UP 1 ou Ue, opposée à toutes créations (1) d’un restaurant sur la place Meller, (2) d’une zone UPAc sur le terrain à l’angle du boulevard Louis Lignon et Bd de l’Océan (arbres remarquables), opposée à tout l’article « affouillements et exhaussement des sols" , propose affouillements uniquement sous l'emprise autorisée de la construction et pour l'accès véhicule. En zone UPac l’ADPPM propose, dans les cas d’hôtels ou d’hébergement hôtelier utilisant une hauteur de R+2, le 2ème étage devra être en recul de 4,00 minimum par rapport aux limites séparatives, pour toute construction autre qu'hôtel ou hébergement hôtelier, l'emprise au sol sera la même qu'en zone UP 1 et 2 soit 20 %, le recul des constructions par rapport au domaine maritime devra être de 25 m comme pour la zone UP1 et en front de mer une limitation à R+1 soit 8,50m au faitage. S’oppose à une volumétrie R+2, prévue dans le futur PLU, pour les zones UPac situées en front de mer et demande de la limiter à R+1 soit 8,50m au faitage. UP 1 et 2: emprise au sol : § 2 : lire "Pour toute nouvelle parcelle créée postérieurement à la date de l’arrêté promulguant la mise en révision du PLU et présentant une surface inférieure à 1000m2, l’emprise au sol autorisée est de 10 % de la superficie de la parcelle ou de l’unité foncière", ADPPM opposée à la non-comptabilisation des surfaces des piscines de moins de 32m2 dans le calcul de	I. cf. réponse à l'observation n°1 b/ Opposition ADPPM création d'une zone UPAc sur le terrain à l'angle du boulevard Louis Lignon et Bd de l'Océan : avis défavorable, maintien de la zone UPAc II Le Règlement : zone UP 2.14.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités. Les affouillements sont autorisés uniquement sous l'emprise autorisée de la construction sous certaines conditions, notamment pour l'accès des véhicules lorsqu'il s'agit d'un garage souterrain sous la maison (cf. règlement de la zone UP) 2.14.2.1 Volumétrie et implantation des constructions B) implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Avis défavorable pour les extensions des constructions existantes de hauteur plus importantes, extension R+1 Par ailleurs en UPAc le recul des constructions par rapport au domaine maritime devra être de 25 m comme pour la zone UP1 : avis favorable. C) Emprise au sol en zones UP 1 et UP 2 Demande ADPPM : Pour toute nouvelle parcelle créée postérieurement à la date de l'arrêté promulguant la mise en révision du PLU et présentant une surface inférieure à 1000m2 , l'emprise au sol autorisée est de 10 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière :

Accusé de réception - Mairie de La Teste de Buch
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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
		l’emprise utilisée. UP s’oppose à 70% en R+1, propose l’application de gabarits fondés sur un rapport inversement proportionnel entre l’emprise au sol utilisée et les possibilités constructives de l’étage. Limiter l’emprise du 2eme étage à 30 % de l’emprise du RDC avec un recul de 4,00m minimum sur chacune des limites mitoyennes.	<p>Avis défavorable, la date de l'arrêté promulguant la mise en révision du PLU ne peut pas être retenue, c'est la date d'approbation du PLU qui est maintenue.</p> <p>250911, nouvelle demande formulée : réduction emprise au sol à 15% et autoriser étage au plus égale à 70% de l'emprise du R+1.</p> <p>Avis défavorable, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, l'emprise à l'étage pour les constructions en RDC sera réduite à 50%.</p> <p>Opposition à la non-comptabilisation des surfaces des piscines de moins de 32m2 dans le calcul de l'emprise utilisée. : avis défavorable, maintien de la règle.</p> <p>En zone UPAc Demande association : - Pour toute construction autre qu'hôtel ou hébergement hôtelier, l'emprise au sol sera la même qu'en zone UP1 ou UP2 soit 20 %.</p> <p>Avis défavorable, maintien de 35% d'emprise au sol</p> <p>D) Hauteur des constructions</p> <p>Pour les parcelles à forte pente, les gabarits ci-dessus pourront être inversés entre le RDC et l’étage de manière à adapter au mieux la construction à la topographie du terrain.</p> <p>Avis défavorable, règle unique pour le gabarit avec un R+1 correspondant à 50% de l'emprise maximum utilisée en RDC.</p> <p>2 Hauteurs en zone UPAc L'ADPPM demande : Afin d'éviter des murs pignons aveugles en mitoyenneté dans le cas d'utilisation en continu pouvant avoir une hauteur de 9,50m suivant le futur PLU, limiter l'emprise du 2eme étage à 30 % de l'emprise du RDC avec un recul de 4,00m minimum sur chacune des limites mitoyennes.</p> <p>Cette disposition permettra une meilleure intégration des constructions R+2 avec le tissu urbain général du Pyla (R+1).</p> <p>Opposition à une volumétrie R+2, prévue dans le futur PLU, pour les zones UPAc situées en front de mer et demande de la limiter à R+1 soit 8,50m au faitage</p> <p>Réponse : La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac) Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : l'extension peut avoir la même hauteur que la construction existante.</p>
101	Pyla Meller	Non je ne suis pas d’accord	cf. réponse à l'observation n°1
102	Pyla Meller	Pourquoi supprimer un club de voile aussi ancré dans l’esprit des habitants et des vacanciers	cf. réponse à l'observation n°1
103	Pyla Meller	C’est honteux de raser un club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
104	Pyla Meller	C’est une honte, raser un club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
105	PLU	Je suis à l’encontre de ce PLU	cf. réponse à l'observation n°1
106	Pyla Meller	Le classement en zone commerciale, interdit toute activité sportive, donc la poursuite des activités du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
107	Idem	Nous demandons une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer telle qu'agréé fin 2023 avec le club de voile pour préserver son activité essentiel à l'identité du Pyla, la formation à la voile	cf. réponse à l'observation n°1
108	Idem	suis défavorable à l’implantation d’une zone commerciale en bord de mer à la place du cercle de la voile du Pyla qui participe à offrir des activités sportives de qualité	cf. réponse à l'observation n°1
109	Idem	Propriétaire à proximité de la Place Meyer, notre opinion est totalement défavorable à ce projet.	cf. réponse à l'observation n°1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-REFI2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
110	Idem	Laissons ce club de voile vivre, d’activités saines. Laissons la nature absorber l’eau de pluie, ces arbres sont magnifiques, et ont une réelle utilité. Utra défavorable , cet espace libre boisé et en front de mer est une pépite sociale, écologique et étique, qui devrait être classée	cf. réponse à l'observation n°1
111	Idem	voir observation n° 108 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
112	Idem	Je suis défavorable à l’implantation d’une zone commerciale en bord de mer à la place du cercle de la voile du Pyla, Si le projet est modifié pour garder en place le club de voile tel qu’il est et ajouter un restaurant éphémère à côté, cela me semble acceptable.	cf. réponse à l'observation n°1
113	Idem	Vote contre ce projet	cf. réponse à l'observation n°1
114	Idem	Il ne devrait donc pas être supprimé. Une solution intermédiaire devrait pouvoir être trouvée	cf. réponse à l'observation n°1
115	UP	Je constate densification galopante du Pyla. Faut absolument limiter l'emprise des constructions et arrêter de découper les parcelles. Réduire le droit à construire partout. Je souhaite également un plus grand respect de l'environnement et des arbres que l'on coupe trop facilement. Je m'oppose à la construction de R+2 au Pyla.	En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, l'emprise à l'étage pour les constructions en RDC sera réduite à 50%. La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac) Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : l'extension des constructions existantes est limitée à R+1.
116	UP	Défavorable au classement de la place Daniel Meller en zone UPAC. Je suis également opposé à la densification de l'habitat au Pyla : l'emprise au sol de 20% doit intégrer les piscines (y compris celles inférieures à 32 m2) et la construction du R+1 limitée à 50 % du RDC	Classement Place Meller + densification : cf. réponse à l'observation n°3 Emprise au sol des piscines : cf. réponse à l'observation n°86 La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac) Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : l'extension peut avoir la même hauteur que la construction existante. En UP, l'emprise à l'étage pour les constructions en RDC est réduite à 50%.
117	Pyla Meller	Le petit bar/restaurant actuel du Cercle de voile est bien suffisant et le parc pour les enfants est bien plaisant.	cf. réponse à l'observation n°1
118	Pyla Meller	Le Pyla-sur-Mer est reconnu pour son cadre naturel et familial... nous demandons solennellement à la municipalité de renoncer à ce projet, qui compromettrait la sécurité des enfants, l’intégrité environnementale du site, la vocation éducative du Club de voile et l’intérêt général des habitants	cf. réponse à l'observation n°1
119	PDA	La protection et la sanctuarisation des espaces disponibles totales. Beaucoup trop de constructions, d'agrandissements autorisés dans un environnement à protéger. La délimitation des projections ne doit être donc pas réduites et notamment celle de la Villa Geneste. Je suis donc défavorable à ce projet.	Hors PLU (PDA)
120	PLU	Le fait que le PLU intègre désormais des notions d'esthétique et d'intégration au site	cf. réponse à l'observation n°121
121	PLU	Le fait que le PLU intègre désormais des notions d'esthétique et d'intégration au site est une très bonne nouvelle, Limiter la dimension des piscines, Obligation d'un dispositif de pompage pour défendre au moins la maison en cas d'incendie	La dimension des piscines n'est pas limitée par le PLU. Cf. réponse à l'observation n°26
122	Pyla Meller	Suis opposé au déclassement de la place Meller qui est une zone naturelle à préserver. Un équipement commercial n'y a pas sa place,	cf. réponse à l'observation n°1
123		voir observation n° 111 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
124	Pyla Meller	il faut vous en tenir à une bande de 20m en front de mer à gauche de l'allée centrale	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
125	Idem	La place Daniel Meller constitue par ailleurs l’un des derniers espaces authentiques de la façade bassin, entre l’urbanisation du Moulleau et les quartiers plus exclusifs du sud, la classification UPAC de la place Daniel Meller n’est pas justifiable. Nous demandons que le PLU corrigé retire cette disposition et propose une vision claire et durable de cet espace, respectueuse de son identité, de son rôle social et environnemental, et garantissant la pérennité du club de voile du Pyla-sur-Mer	cf. réponse à l'observation n°1
126	SO	Conflits d'intérêt	Hors PLU
127	Pyla Meller	Je suis défavorable à cette révision qui aurait pour conséquence de supprimer le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
128	Pyla Meller	suis contre la suppression du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
129	Pyla Meller	Non à la zone commerciale place Meller, maintien du club de voile qui dynamise et forme les jeunes de la région	cf. réponse à l'observation n°1
130	Pyla Meller	La préservation d’un espace vert et du Cvpm pour nos enfants me paraît beaucoup plus importante qu'un restaurant éphémère	cf. réponse à l'observation n°1
131	Pyla Meller	Nous sommes complètement contre la suppression du club de Voile, ainsi que de toute activité sportive place Melle	cf. réponse à l'observation n°1
132		Observation N° 126 (bis)	Hors PLU
133	Pyla Meller	je souhaite que le Pyla reste familial	cf. réponse à l'observation n°1
134	Idem	Non à une nouvelle zone commerciale, je suis, avec ma famille, défavorable à la révision du PLU. Sauvegarder le paysage du Pyla et limiter la densification de l’habitat (non au R+2), Privilégier les espaces verts pour tous, La place Meller doit rester un lieu agréable de convivialité pour tous	cf. réponse à l'observation n°1
135	UP	Je suis défavorable au projet de révision du PLU. Sauvegardons le Pyla familial et sportif	cf. réponse à l'observation n°1
136	UP	le Pyla est un village de villas cachées sous les pins, PLU : préserve tous les arbres, maintienne l'activité du Club de Voile, ne crée pas de nouveaux commerces susceptibles d'occasionner des nuisances ou des troubles	cf. réponse à l'observation n°1
137	UP	limiter le classement UPAC à une bande de 20 mètres de largeur en front de mer, à partir de l’allée centrale de la place Daniel Meller en direction du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
138	Point particulier	"Les bonnes vacances" : Le classement proposé dans ce futur PLU semble être NL Mais plusieurs déclinaisons NL existent, sans que celle de notre parcelle soit précisée. Je demande donc que cette parcelle située au 121 rue André Lesca soit classée au regard de son activité principale (qui je le rappelle est un centre de vacances)	La zone NL permet de préserver l'activité existante (centre de vacances) dans les espaces proches du rivage et dans une zone inondable (PPRSM). Les extensions sont autorisées à la condition de restecter le règlement du PPRSM. Nous proposons de créer un secteur NLc sur les constructions existantes : centre de vacances. La volonté n'est pas de développer les constructions sur ce site en NL.
139		voir observation n°137 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
140	Pyla Meller	cf. observation n°65	cf. réponse à l'observation n°1
141	Pyla Meller	souhaite conserver ce club de voile dynamique et mythique du Pyla , je m’oppose donc à ce nouveau PLU	cf. réponse à l'observation n°1
142	Pyla Meller	Le club de voile fait partie de l’histoire du village	cf. réponse à l'observation n°1
143	Pyla Meller	CLASSER LA PLACE MELLER EN ZONE UPAC EST INUTILE ET MALVENU, Le zonage UPAC de cet endroit serait également incompatible avec le parc à bateaux du Cercle de Voile	cf. réponse à l'observation n°1
144	Pyla Meller	Je suis opposé à ce nouveau PLU	cf. réponse à l'observation n°1
145	Dossier	Le dossier du PLU révisé comporte des erreurs, parfois des contradictions, ou des oublis. Un dossier corrigé sera-t-il soumis à nouvelle enquête ?	Le dossier sera complété en fonction des observations des PPA et les erreurs et contradictions levées.
146	Pyla Meller	tiens à exprimer ma ferme opposition à toute modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) qui aurait pour conséquence la fermeture du club de voile de La Teste-de-Buch, e demande donc le maintien de la vocation nautique du site, pilier de la dynamique touristique et associative de La Teste-de-Buch.	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
147	Point particulier	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.
148	Pyla Meller	Mais la priorité dans ce secteur est d'avoir un club de voile, moderne	cf. réponse à l'observation n°1
149	Pyla Meller	Ce projet va avoir un impact négatif sur la nature présente à cet endroit	cf. réponse à l'observation n°1
150	Pyla Meller	Défavorable, en particulier opposé au classement en zone UPAC de la partie Daniel Meller côté bassin où un restaurant (même éphémère)est prévu	cf. réponse à l'observation n°1
151	Pyla Meller	notre opposition aux projets de modification de l’ambiance du quartier Daniel Meller : ne pas toucher au CVPM, réduire le droit à construire au lieu de l’augmenter, pas de R + 2 en front de me	Pour la Place Meller : cf. observation n°1 Hauteurs générales au Pyla : cf. observation n°70.
152	Pyla Meller	il serait bon de conserver ce qui fait encore son charme et son authenticité et laisser subsister quelques zones de respiration	cf. réponse à l'observation n°1
153	Pyla Meller	défavorable à la création d’un restaurant éphémère, couper des arbres,	cf. réponse à l'observation n°1
154	Pyla Meller	protéger, améliorer et soutenir ce club de voile qui participe pleinement à la vie sociale, sportive et à la réputation du Pyla.	cf. réponse à l'observation n°1
155		voir observation n° 152 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
156	Pyla Meller	club du Pyla est l’héritage des usagers du bassin	cf. réponse à l'observation n°1
157	Pyla Meller	m’oppose au projet actuel et je souhaiterais que le club de voile et le Clubhouse reste comme il est	cf. réponse à l'observation n°1
158	Pyla Meller	voir observation n°157 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
159	Pyla Meller	Concernant la zone UPAC prévue place Daniel Meller, je demande une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir de l’allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord.	cf. réponse à l'observation n°1
160	PLU	opposés au nouveau PLU qui va à l'encontre de la préservation du patrimoine architectural du Pyla, il ne protège pas des abus réalisés : destruction incontrôlée de maisons typiques, non prise en compte des piscines de moins de 32m2, création d'une nouvelle zone UPAC.	cf. réponse à l'observation n°100
161	UP	Je suis en faveur d'une augmentation des droits à construire en zone UP de 70%, tel que décrit dans le nouveau PLU	cf. réponse à l'observation n°100
162	Pyla Meller	j’é mets un avis défavorable pour l'installation éphémère d'un restaurant	cf. réponse à l'observation n°1
163	Pyla Meller	désaccord, impact environnemental négatif, préservations du site, activités sportives, lien social	cf. réponse à l'observation n°1
164	Pyla Meller	ne souhaite pas de modification du PLU actuel, cela engendre la fermeture du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
165	Pyla Meller	souhaite que le club de voile du Pyla puisse rester sur ce site,	cf. réponse à l'observation n°1
166	Pyla Meller	suis en particulier contre le fait que ce nouveau PLU fasse disparaître le club de voile du CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
167	Pyla Meller	Le nouveau PLU DOIT ÊTRE dans la continuité de la préservation du site et du maintien de la « complicité » entre l’humain et son environnement, Donc pas de R+2,	Pour la Place Meller : cf. observation n°1 Hauteurs générales au Pyla : cf. observation n°70.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
		pas de massacre de la place Meller, maintien d’une architecture locale et historique, intégrant ces points de vues et partageant l’analyse et la vision de l’ADPPM	
168	Pyla Meller	Vis-à-vis de la révision du PLU, le CA du CVPM souhaite défendre le projet tel qu'agréé fin 2023	cf. réponse à l'observation n°1
169	Règles	soutiens pleinement les observations et suggestions de notre association, préserver à tout prix les règles de constructibilités actuelles afin de lutter contre la densification des constructions, dans les lotissements, le cahier des charges document contractuel entre tous les co-lotis	Le règlement des colotis est un document privé. Il ne relève pas du code de l'urbanisme et du PLU.
170	Pyla Meller	suis défavorable à la modification du PLU sur la place Daniel Meller, transformation risquerait d’entraîner une urbanisation inadaptée avec des immeubles en R+2, totalement incompatibles avec l’environnement préservé,	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Hauteurs générales au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70.
171	Pyla Meller	Je suis favorable pour le projet d'implantation d'un restaurant éphémère au cercle de voile de Pyla sur mer, à une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir de l’allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord. Cette configuration respecte le parc à bateaux du CVPM et l'accès à la mer sans lequel le club n’est pas viable	cf. réponse à l'observation n°1
172	Pyla Meller	Le club CVPM est une bouée d’oxygène au Mouleau et un lieu social	cf. réponse à l'observation n°1
173		voir observation n° 170 (bis)	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Hauteurs générales au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70.
174	Pyla Meller	La modification du plu est incompatible avec un club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
175	Pyla Meller	ne souhaite pas que la place Meller devienne une zone accueillant des activités commerciales	cf. réponse à l'observation n°1
176	Pyla Meller	nouveau PLU ferait disparaître le CVPM, je suis donc fermement opposé à ce nouveau PLU	cf. réponse à l'observation n°1
177	Pyla Meller	la nature et les sports nautiques doivent rester pour continuer à faire vivre ce si joli quartier	cf. réponse à l'observation n°1
178	UP	Ce nouveau PLU est un désastre pour notre Zone UP et je m'y oppose totalement, Il faut garder absolument le CVPPM, totalement défavorable à la révision du COS, à l'augmentation des constructions en hauteur, à autoriser un R+2 sur le front de mer	cf. réponse à l'observation n°100
179		voir observation n° 176 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
180	UPac	Opposé (1) aux créations d'une zone UPac sur la place Meller et sur le terrain de l'ex Sauvagerie et à (2) l'augmentation déraisonnable des droits à construire, (3) à la hauteur R+2 des zones UPac en front de mer. Elles doivent être R+1, (4) à l'absence de recul des zones UPac par rapport au domaine maritime. Elles doivent respecter un recul de 25m comme pour la zone UP1, je m'interroge sur la création d'une zone UPac sur le terrain du Paradiso et des commerces avoisinants	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70. Règles générales au Pyla : cf. réponse à l'observation n°100. Le classement en Upac est maintenu sur la parcelle BS549 attenante à l'hôtel La Guitoune. Zone UPac sur le terrain du Paradiso : Maintien du zonage et limitation de la hauteur en R+1 pour les nouvelles constructions
181	NV	Non à l'artificialisation des sols, source de pollution et de réchauffement climatique. Maintenons nos zones vertes (NV) à La Teste	96 % du territoire est préservé.
182	NV	Encore un espace vert de moins !	96 % du territoire est préservé.
183	Point particulier	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
184	Pyla Meller	m'oppose fermement à la transformation du PLU de Pyla-sur-Mer, qui viserait, entre autre, à convertir une zone verte et arboré, Cela signifierait encore une réduction des espaces naturels accessibles.	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
185	Pyla Meller	suis totalement opposée au classement UPAC de la zone en bord de mer de la place Daniel MELLER , c'est un non-sens absolu de vouloir détruire la seule zone familiale de Pyla sur Mer	cf. réponse à l'observation n°1
186	Pyla Meller	le préambule de ce projet de PLU précise qu'il s'agit de définir sur le Pyla un règlement patrimonial permettant de maintenir la forme urbaine originelle, Le projet de zone UPac remet en cause tout cela, je suis donc totalement opposé à ce projet de classement	cf. réponse à l'observation n°1
187	Pyla Meller	souhaiterai limiter le classement UPAC à une bande de 20 mètres de largeur en front de mer, en partant de l'allée centrale de la place Daniel Meller vers le CVPM, Il est indispensable que les associations nautiques puissent continuer à offrir dans de bonnes conditions une pratique sportive de qualité, dans un cadre extraordinaire	cf. réponse à l'observation n°1
188	Pyla Meller	suis défavorable à l'installation d'un nouveau restaurant, même éphémère, à côté du Cercle de Voile	cf. réponse à l'observation n°1
189	Pyla Meller	refuse la modification du PLU en faveur de la préservation des bâtiments et aménagements déjà présents	cf. réponse à l'observation n°1
190	Pyla Meller	le classement en zone commerciale interdit toute activité sportive donc le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
191	Pyla Meller	Je ne suis pas favorable	cf. réponse à l'observation n°1
192	Pyla Meller	La proposition de création d'un restaurant à la place du Club de Voile n'a aucun sens	cf. réponse à l'observation n°1
193		voir observation n°182 (bis)	96 % du territoire est préservé
194	Pyla Meller	Je suis opposé à l'autorisation de constructions R+2 sur zone UPAC en front de mer. Je suis contre la taille de la zone UPAC prévue sur la place Daniel Meller,	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70.
195	Pyla Meller	Suis contre le classement UPAC de la place Daniel Meller . La mise en place d'une activité commerciale en bord de mer va conduire à la suppression d'arbres remarquables	cf. réponse à l'observation n°1
196	Pyla Meller	Je suis donc absolument contre le classement UPac de la zone en bord de mer de la place Meller	cf. réponse à l'observation n°1
197	Pyla Meller	Garder l’âme d’un lieu, son héritage, là est le luxe suprême, À fortiori lorsqu’il s’agit de transmission arrimé au bien commun	cf. réponse à l'observation n°1
198	Pyla Meller	ce projet va dénaturer un site à la disposition des habitants du Pyla au profit d’une activité commerciale privé	cf. réponse à l'observation n°1
199	UP	oppose à la densification de 70% par rapport à la densité historique du Pyla et aux créations d'une zone UPac sur la place Daniel Meller et sur le terrain de l'ex Sauvagerie, espace arboré détruit si emprise au sol de 35% autorisée	Pour la Place Meller et densité : cf. réponse à l'observation n°3 Pour la parcelle Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
200	Pyla Meller	ce projet est disproportionné par rapport au lieu dont la vocation doit rester un lieu d’enseignement de la navigation et des sports de voile sur le bassin	cf. réponse à l'observation n°1
201		voir observation n° 200 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
202	Pyla Meller	Nous refusons que ce site disparaisse au profit d’un projet purement commercial	cf. réponse à l'observation n°1
203	Pyla Meller	Détruire un espace accessible à tous pour construire un projet élitiste et commercial, c’est mépriser les habitants et sacrifier l’âme de notre commune	cf. réponse à l'observation n°1
204	Pyla Meller	m’oppose à la classification de la zone de l’école de voile en zone commerciales,	cf. réponse à l'observation n°1
205	Pyla Meller	Je souhaite avant tout que l’école de voile du Pyla soit totalement préservée. Sa surface au sol ainsi que les beaux espaces boisés	cf. réponse à l'observation n°1
206	Pyla Meller	je suis défavorable à la modification du PLU sur la place Daniel Meller	cf. réponse à l'observation n°1
207	Pyla Meller	Le PLU interdira toutes activités sportives, et permettra la bétonisation de la côte! Non à ce projet irresponsable	cf. réponse à l'observation n°1
208	Pyla Meller	Je suis opposé à ce projet	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
209	Pyla Meller	je refuse la modification du PLU en faveur de la préservation des bâtiments et aménagements déjà présents	cf. réponse à l'observation n°1
210	Pyla Meller	suis contre, détruire ce qui fait le charme du bassin pour construire un immeuble	cf. réponse à l'observation n°1
211	UP	suis totalement opposé à ce projet de modification du PLU et à celui de création d'une zone UPAC place Daniel Meller, Densifier encore le droit de construire de 70% et autoriser les R+2 conduiraient encore davantage à l'engorgement de la station du Pyla	cf. réponse à l'observation n°100
212		voir observation n°206 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
213	Pyal Meller	important de conserver un cercle de voile pour les jeunes	cf. réponse à l'observation n°1
214	Pyla Meller	Le classement en zone commerciale interdit toute activité sportive donc le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
215	Pyla Meller Cazaux	le club de voile du Pyla et son fonctionnement ne doit pas disparaître, Cazaux est encore protégé de la surpopulation et le nombre de logements possibles dans cette proposition est disproportionné	cf. réponse à l'observation n°1 Cazaux, qui une agglomération définie par le SCOT participe à la production de logement.
216	EPT	De plus en plus d'habitants mettent de l'herbe synthétique dans leur jardin pour éviter (entre autre) d'avoir à arroser celle-ci. L'augmentation des surfaces pleines terre empêchera cela alors que l'herbe synthétique est perméable et permet de garder la ressource en eau Il faudrait donc adapter le PLU en baissant l'obligation de pleine terre sur toutes les zones	cf. lexique du règlement du PLU pour la définition l'emprise en pleine terre La définition des espaces en pleine terre est définie selon la configuration de la zone, dans l'objectif de préserver ou recréer un maximum d'espaces verts en milieu urbain et donc favoriser la biodiversité mais aussi faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle ou à l'échelle du projet.
217	Pyla Meller	Je souhaite une limitation de la zone UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir de l’allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord	cf. réponse à l'observation n°1
218	UP	observation sur le PLU défavorable : oppositions à la classification de la place Daniel Meller en zone UPAC, à la possibilité de construction en R+2 en zone UPAC sur le front de mer et au PLU qui permet une augmentation importante du droit à construire par rapport au COS du Pyla historique	cf. réponse à l'observation n°1
219	UP	je suis donc défavorable à l’augmentation du droit à construire, à la classification en UPAC pour la place Meller et au R+2 en zone UPAC front de mer	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Règles générales au Pyla : cf. réponse à l'observation n°100.
220	Pyla Meller	le déclassement de la parcelle correspondant à la place Daniel Meller de NV (zone naturelle) en UPAC, je suis donc très largement défavorable à ce projet	cf. réponse à l'observation n°1
221	Pyla Meller	suis totalement défavorable à la modification du PLU et à la transformation de la place Meller,	cf. réponse à l'observation n°1
222	OAP Bordes Est	m'oppose à l'OAP prévue aux Bordes Est, zone arborée et inondable, l'infrastructure routière n'est pas adaptée, vu plusieurs fois des animaux.	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densite et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas souvelé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...
223	Pyla Meller	L’amélioration des infrastructures du cercle de voile apportera plus au Pyla qu’une nouvelle zone à vocation commerciale, qui plus est détériorera la zone nature	cf. réponse à l'observation n°1
224	Pyla Meller	opposé à la zone UPAC place Daniel Meller, Placer cette zone en UPAC autoriserait à terme toute sorte de commerce avec possibilité de construire en front de mer en R+2	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
225	UPac	je suis donc défavorable à l’augmentation du droit à construire, à la classification en UPAC pour la place Meller et au R+2 en zone UPAC front de mer	cf. réponse à l'observation n°3
226	Pyla Meller	autour de la place Daniel Meller et suis foncièrement contre le projet, je souhaite protéger le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
227	Pyla Meller Piscine	ne suis pas du tout d'accord pour la création d'une zone UPAC place Daniel Meller qui autoriserait des constructions en R+2 sur le front de mer et supprimerait encore de nombreux arbres, 'il serait indispensable de compter l'emprise au sol des piscines (quelle qu'en soit leur taille) sur la surface constructible	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour les piscines : cf. réponse à l'observation n°86
228	Pyla Meller UP	nous devrions plutôt diminuer les droits à construire pour éviter cette surenchère permanente, La place Maller pourquoi vouloir modifier un espace ?	cf. réponse à l'observation n°3
229	UPac Place Meller	Le besoin affiché pour le Pyla dans le PLU est de renforcer les commerces de proximité au service des habitants à l’année: autoriser un grand restaurant saisonnier va à l’encontre de cet objectif. Le PLU se contredit lui-même. Le projet de PLU dézone la place Daniel Meller nous demandons le retrait du dézonage.	cf. réponse à l'observation n°1
230	UPac	Suis totalement contre le PLU : nous ne devons pas accepter de construction en R+2 front de mer et Pyla historique. Que voulez-vous faire sur le site de la chapelle forestière ? La corniche : ne pensez-vous pas que ce lieu est suffisamment densifié ? comment pouvez-vous autoriser des hôtels de grande capacité sans obligation de place de parking en conséquence. Concernant la place Meller, vous avez supprimé l'espace "la sauvagerie".	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70 En lotissement de la Chapelle Forestière est en zone UP2 où aucun commerces et activités ne viendront s'installer. Un nombre de places de parking minimum est imposé par le PLU : il est fixé dans le règlement.
231		voir observation n° 213 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
232	Pyla Meller	préservation de l’authenticité du Pyla sur Mer, la transformation du club de voile et de ses environ en zone commerciale est particulièrement nuisible,	cf. réponse à l'observation n°1
233	Pyla Meller	suis donc contre ce nouveau PLU, Les 2 zones concernées par ce PLU en UPA-C: la Guitoune avec l’ancienne Sauvagerie, et la Place Daniel Meller, Une Zone UPA-C , qui est une zone commerciale, contradictoire donc avec le souhait de PADD de préserver et valoriser les paysages, I faut maintenir, ces 2 zones au calme	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
234	Pyla Meller	ce lieu atypique et paradisiaque doit le rester et non devenir un lieu à but lucratif.	cf. réponse à l'observation n°1
235	PLU	le nouveau PLU ne me paraît pas acceptable, Il aura pour effet de restreindre les zones végétalisées/boisées, essentielles pour lutter contre le réchauffement climatique, Il abîmera la beauté de notre urbanisme pylatais (hauteurs de construction excessives, styles moins contrôlés), Il conduira à accroître sensiblement la population sur la zone,	cf. réponse à l'observation n°1 Dimension patrimoniale de Pyla : cf. réponse à l'observation n°530
236	Pyla Meller	Opposition ferme au projet de modification du Plan Local d’Urbanisme sur la Place Daniel Meller, je souligne que le déclassement en zone UPAC, initialement destiné à accueillir des activités commerciales, comporte une erreur manifeste puisque les équipements sportifs y sont interdits,	cf. réponse à l'observation n°1
237	UP	favorable à l'augmentation du droit à construire notamment R+1, défavorable à la zone UPAC	cf. réponse à l'observation n°1
238	OAP Bordes Est	m'oppose à l'OAP Bordes Est, densification très dommageable, zone arborée et inondable, programme de 50 ou 100 logements sur à peine 1 hectare pas acceptable, infrastructure routière inadaptée; utilisation raisonnée du foncier, préservation biodiversité existante, maîtrise de l'artificialisation des sols, afin de garantir la stabilité des écosystèmes,	cf. réponse à l'observation 222
239	Arbre patrimoine	patrimoine naturel et paysager à protéger, Il me semblerait intéressant de rajouter le platane remarquable du centre de la place de la Brasserie à l'alignement de platanes de l'avenue de la Brasserie	Le platane remarquable du centre de la place de la Brasserie à l'alignement de platanes de l'avenue de la Brasserie sont inscrits dans le patrimoine paysager à préserver (L.151-19)

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
240 / M	Pyla Meller	projet autour du Cercle du voile du Pyla, je suis horrifiée par l’ampleur des commerces, et hôtels prévus.	cf. réponse à l'observation n°1
241 /M		voir observation n° 222 (bis)	cf réponse observation 222.
242 /M	Pyla Meller	voir observation n° 65	cf. réponse à l'observation n°1
243	Pyla Meller	Les changements proposés concernant la teste de Buch porteraient gravement atteinte à l’environnement, au bien-être des résidents ainsi qu’au cadre de vie général. Je m’oppose fermement à ces modifications un lieu à vocation familiale	cf. réponse à l'observation n°1
244	Pyla Meller	Risques de nuisances multiples, bruit, pollution avec plus de circulation, impact sur l'environnement, perte progressive de l'esprit familial.	cf. réponse à l'observation n°1
245	Pyla Meller	Il y aura des nuisances sonores et visuelles, risques de dégradation et non-respect de l’environnement	cf. réponse à l'observation n°1
246	Pyla Meller	j'y suis défavorable car cela mettrait en péril l'harmonie visuelle et la quiétude du quartier	cf. réponse à l'observation n°1
247	PLU	nous souhaitons conserver le cadre actuel de la teste et ne pas dénaturer le paysage	96 % du territoire est préservé
248	SO	Sans objet	
249	Pyla Meller	souhaite que ce coin soit préservé, respect de l'environnement (bruit, circulation, affluence, etc.)	cf. réponse à l'observation n°1
250	Pyla Meller	Non à ce projet et tout ce que cela engendre: nuisances, respect de l’environnement, etc.	cf. réponse à l'observation n°1
251	Pyla Meller UP golf	Ne comprends pas la cohérence de l'éventuel classement en zone UPAC de la place Daniel Meller avec les orientations du PADD, suis donc opposé; demande une réduction de ces droits à construire (70%), opposé à la possibilité de construire en R+2 en front de mer sur les zones UPAC que les hauteurs soient limitées à R+1. ne comprends pas le besoin d'un hôtel sur l'emprise actuelle du club-house et du practice du golf d'Arcachon, sis sur la commune de la Teste de Buch, ce projet demanderait le déplacement du club-house, du practice, des trous 1, 2, 17 et 18 en contrebas du boulevard d'Arcachon, dénaturerait le caractère actuel du golf, signifierait une emprise étendue sur la forêt actuelle en contrebas du boulevard d'Arcachon, une augmentation de l'artificialisation des sols et des nuisances accrues suis donc opposé	<p>Cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Le Golf d'Arcachon : La commune d’Arcachon, en concertation avec la commune de La Teste-de-Buch, envisage d’étendre son golf sur une superficie d’environ 25 hectares. Voué à rayonner sur l’ensemble du territoire du SYBARVAL, ce projet est cohérent avec le futur projet d’aménagement stratégique (ci-après « PAS ») du SCoT du SYBARVAL . L’extension du Golf d’Arcachon valorisera et développera l’offre touristique actuelle, en répondant à un besoin d’intérêt général. La place des équipements sportifs, espaces et sites de pratiques est prépondérante dans le développement économique et touristique d’Arcachon et, plus largement, du secteur Sud Bassin, avec des implications fortes, dans les domaines les plus variés, qu’il s’agisse, naturellement, du sport, des loisirs et du tourisme, mais également dans les domaines de l’emploi, de l’insertion et de la cohésion sociale, sur un territoire dont l’attractivité économique est en forte croissance (accueil de nouvelles entreprises, pôles d’activités tertiaires, zones industrielles en développement). La diffusion de la pratique sportive dans la population et la diversification de motivations des pratiquants induisent de nouveaux besoins, notamment en équipements sportifs. Le Golf d’Arcachon est, à cet égard, symptomatique d’une attractivité croissante du territoire (nombre d’adhérents et fréquentation en hausse, forte demande, plannings régulièrement complets). Cette activité sportive répond aux besoins d’un profil de clientèle porteur d’une forte valeur ajoutée pour le développement économique de la destination Arcachon et de ses environs. Le Golf existant est maintenu. L'extension du parcours de golf se fera avec la préservation d'espace boisé à l'ouest (ilot de senescence) et sur un espace déboisé (espaec boisé de production qui n'est pas un espace boisé significatif) à l'est. Le projet d'hôtel et de club house sont réalisés sur des espaces en zone urbaine et artificialisés.</p>
252	Pyla Meller	Je suis contre ce projet de modification de la place Meller, qui dénaturerait complètement le site	cf. réponse à l'observation n°1
253	Pyla Meller	Je suis contre ce projet de modification de la place Meller	cf. réponse à l'observation n°1
254	Pyla Meller	je m'oppose formellement à l'aménagement prévu aux abords du Club de Voile du Pyla.	cf. réponse à l'observation n°1
255		Sans objet	

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
256	Pyla Meller	Le plu révisé ne permet pas la poursuite de l’activité sportive du Cvpm dans une zone commerciale	cf. réponse à l'observation n°1
257	Pyla Meller	Nous refusons ce PLU : qui va modifier le paysage local	cf. réponse à l'observation n°1
258	Hors sujet	propositions d'équipements pour "sportifs"	Hors PLU
259	PLU	Protégeons le bassin de bâtiments hauts qui viendraient abîmer ce lieu si magnifique	Le PLU s'attache à limiter la hauteur des nouvelles constructions dans toutes les zones.
260		voir observation n° 258 (bis)	Hors PLU
261	Pyla Meller	nous nous opposons au PLU concernant le Cercle de Voile et la Place Meller a Pyla sur Mer!	cf. réponse à l'observation n°1
262	Pyla Meller	Le club CVPM est une bouée d’oxygène au Mouleau	cf. réponse à l'observation n°1
263	Pyla Meller	Un projet de changement de PLU menace son existence	cf. réponse à l'observation n°1
264	UP	je m'oppose au R+2 dans la zone UBAC	cf. réponse à l'observation n°70
265	PLU	Le projet de révision du PLU, avancé par l’actuelle municipalité de La Teste de Buch, est totalement inopportun et absurde, arrêter le surtourisme, préserver le cadre naturel, penser aux habitants permanents	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
266	Pyla Meller	défavorable à l'implantation d'un restaurant	cf. réponse à l'observation n°1
267	Pyla Meller	Pas besoin de supprimer un espace public agréable	cf. réponse à l'observation n°1
268	UP	Zone du Pyla, la hauteur et l'emprise au sol des constructions doivent être plus limites que ce qui est proposé, toutes les zones de forêts et de parcs (Place Meller, La Sauvagerie) strictement protégées et aucun permis de construire accorde sur les zones de foret existantes. Les chantiers de re-constructions doivent être mieux contrôles,	Cf. réponse à l'observation n°100
269	Pyla Meller	Nous sommes totalement opposés à l’installation d’ un restaurant éphémère place Daniel Muller	cf. réponse à l'observation n°1
270	Pyla Meller	Je ne suis pas favorable au changement de PLU sur ce site qui devrait rester un complexe sportif qui contribue à la qualité de vie au Pyla	cf. réponse à l'observation n°1
271	UPac	défavorable aux créations d'une zone UPac sur la place Meller naturelle, sur le terrain de la Sauvagerie, autour du Paradiso, Il est important de garder des constructions en R+1 dans les zones UPAC front de mer	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70
272	Pyla Meller	Je m’oppose formellement à ce projet	cf. réponse à l'observation n°1
273	Pyla Meller	je m’oppose totalement au projet de création d’une zone UPAC R+2 en front de mer et autour de la Place Daniel Meller,	cf. réponse à l'observation n°1
274	Pyla Meller	le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
275	Pyla Meller	il existe un club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
276	Pyla Meller	Nous ne voulons pas de ce PLU mais voulons conserver le club de voile du pyla	cf. réponse à l'observation n°1
277	Pyla Meller	Je suis totalement opposé à ce projet, le Cercle de voile de Pyla sur Mer, le projet n'est absolument pas cohérent	cf. réponse à l'observation n°1

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



Chaine d'intégrité du document : 12 A0 ED 98 CA 44 F3 FA 33 C9 DD 4C 87 B0 BE
Page 16/116
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/84446

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
278	PLU	Je souhaite exprimer mon opposition ferme au projet de révision du PLU de La Teste-de-Buch, le développement économique de La Teste ne doit pas se faire au détriment de son patrimoine associatif et éducatif	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n'est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l'évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d'un urbanisme déconnecté de l'intérêt collectif.
279	UP	le front de mer doit rester comme il est, il ne faut plus de construction au bord de mer.	cf. réponse à l'observation n°1
280	UP	le front de mer doit rester comme il est, il ne faut plus de construction au bord de mer.	cf. réponse à l'observation n°1
281	Pyla Meller	préserver ce club associatif ainsi que son accès au bassin	cf. réponse à l'observation n°1
282	Pyla Meller	je souhaite que le PLU respecte les promesses faites lors de l'AG du cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
283	Pyla Meller	maintien de l'école de voile	cf. réponse à l'observation n°1
284	Pyla Meller	il n'est pas envisageable d'élaborer ce plan et de venir supprimer le club de voile du pyla	cf. réponse à l'observation n°1
285	Pyla Meller	impensable de fermer ce club	cf. réponse à l'observation n°1
286	PLU	Défavorable à ce projet de plu	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n'est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l'évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d'un urbanisme déconnecté de l'intérêt collectif.
287	Pyla Meller	Non à la fermeture du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
288	Pyla Meller	il nous paraît donc indispensable de préserver l'avenir du Cercle de Voile du Pyla-sur-Mer.	cf. réponse à l'observation n°1
289	Pyla Meller	je ne souhaite pas que le cercle de voile du pyla sur mer disparaisse	cf. réponse à l'observation n°1
290	Pyla Meller	je souhaite que le cercle de voile puisse continuer à exister	cf. réponse à l'observation n°1
291	Pyla Meller	Avis défavorable pour réviser PLU, club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
292	PLU	Entièrement contre	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n'est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l'évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d'un urbanisme déconnecté de l'intérêt collectif.
293	Pyla Meller	je suis contre le projet qui va dénaturer le club de voile du Pyla	cf. réponse à l'observation n°1
294	Pyla Meller	Cette zone au cœur du Pyla doit rester globalement telle qu'elle est et certainement pas devenir une zone commerciale	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
295	PLU	Ce nouveau PLU est incohérent. Toujours plus de zones construites	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
296	Pyla Meller	préservons l’accès à la pratique de la voile	cf. réponse à l'observation n°1
297	Pyla Meller	si le nouveau PLU doit conduire à la disparition du Club de Voile, je m'y oppose fermement	cf. réponse à l'observation n°1
298	Pyla Meller	Non à ce projet. Assez de restaurants. Place aux sports	cf. réponse à l'observation n°1
299	Pyla Meller	Non à la suppression de la structure sportive implantée	cf. réponse à l'observation n°1
300	Pyla Meller	Je ne souhaite pas la mise en place du nouveau PLU et la suppression du club de voile au profit de commerces	cf. réponse à l'observation n°1
301		voir observation n°294 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
302	Pyla Meller	Il faut conserver ce site dans l'esprit actuel, il ne faut surtout pas céder à la pression immobilière et financière	cf. réponse à l'observation n°1
303	Pyla Meller	Je ne comprends pas ce projet qui nuirait aux activités nautiques de la commune	cf. réponse à l'observation n°1
304	Pyla Meller	Totalement défavorable au projet de déclassement de la parcelle Place Daniel Meller de NV en UPAC	cf. réponse à l'observation n°1
305	UP	non à la bétonnisation du littoral, il y a assez de constructions sur la côte,	cf. réponse à l'observation n°1
306	Point particulier	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.
307	UP	Pyla non au droit de construire à 70 %, à la construction R+2, à la zone UPAC Place Meller, à la zone UPAC près de la Guitoune (’abattage de nombreux arbres), A l'encontre de toutes les recommandations nationale et internationales par rapport au réchauffement climatique	cf. réponse à l'observation n°100
308	Pyla Meller	Je suis contre la modification du PLU qui est incompatible avec le club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
309	Pyla Meller	Contre la disparition du clan de voile du pyla	cf. réponse à l'observation n°1
310	Pyla Meller	Je suis contre et pour le maintien du club de voile	cf. réponse à l'observation n°1
311	Pyla Meller	l'écosystème local et social doit permettre de maintenir les infrastructures nautiques	cf. réponse à l'observation n°1
312	UP	revoir pour le Pyla: abaissement de la densité de l'emprise autorisée dans les zones UP1 UP2 , les zones UPAC de la Sauvagerie et du Paradiso me semblent devoir être encadrées pour éviter le R+2	cf. réponse à l'observation n°100
313	Pyla Meller	Je vous informe mon avis défavorable quant au PLU notamment en raison de l’aménagement envisagé au CVPM	cf. réponse à l'observation n°1
314	UP	Les enjeux environnementaux appellent plutôt à une diminution des pourcentages d’emprise au sol. A-t-on besoin de nouvelles zones UPAC : besoin de commerces de proximité ouverts toute l’année, stop à cette obsession touristique	cf. réponse à l'observation n°3
315	Pyla Meller	je souhaite que le club de voile persiste,	cf. réponse à l'observation n°1
316	Pyla Meller	le déclassement de NV en UPAC de la place Daniel Meller et de la zone contigüe à l’hôtel La Guitoune (ex-Sauvagerie) n’est pas admissible, le PADD mentionne la nécessité de « modérer la consommation d’espaces non urbanisés ...) en limitant les extensions de l’urbanisation, prive les Pylatais et les touristes d’une parcelle d’espace	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
		vert sur la place Meller et de la présence de grands et beaux arbres sur le site de l’ex-Sauvagerie,	
317	PDA	périmètre délimité des abords de l’hôtel Baleste, affaiblissement de la protection patrimoniale, restreindre son périmètre de protection revient à ignorer des ensembles bâtis et espaces publics qui participent à sa mise en valeur, risque d’urbanisation non maîtrisée, notamment sur le terrain de football, demande le maintien d’un périmètre de protection large et cohérent autour de l’hôtel Baleste et l’assurance que toute évolution d’urbanisme dans ce secteur (notamment sur le terrain de football) soit strictement encadrée par l’ABF	Hors PLU
318	Règlement	Charte des devantures commerciales, nouvelles contraintes administratives et esthétiques, la priorité soit donnée à la réouverture et à l’accompagnement des commerces existants, à la réflexion sur la vacance des locaux préemptés	Cette charte vise à accompagner le traitement des façades commerciales afin d'en améliorer l'homogénéité et leur perception depuis l'espace public.
319	Pyla Meller	je suis contre, détruire ce qui fait le charme du bassin	cf. réponse à l'observation n°1
320	Pyla Meller	Le classement en zone UPac signe l’arrêt de l’activité du Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
321	UPac	Le déclassement de NV en UPAC de la place Daniel Meller et de la zone contigüe à l’hôtel La Guitoune (ex-Sauvagerie) n'est pas acceptable, en contradiction avec le PADD, n’est pas compatible avec la présence d’équipements sportifs,	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
322	PDA	PDA de l'Hôtel de BALESTE, Je suis particulièrement favorable à la suppression de la règle des 500m d'un bâtiment historique, y a aucune covisibilité demande. La demande d'autorisation d'urbanisme fait perdre un mois de traitement,	Hors PLU
323	Pyla Meller	en totale contradiction avec les objets déclarés du PLU, demandons qu'à l'issue de cette enquête soit publié et adopté une version corrigée du PLU retirant cette classification pour la place Daniel Meller,	cf. réponse à l'observation n°1
324	Pyla Meller	je suis donc absolument contre le nouveau projet de construction prévu à côté de l’école de voile	cf. réponse à l'observation n°1
325	UPac	je suis totalement défavorable à la transformation d’une partie de la place Daniel Meller en en zone UPAC, à la création de la zone UPAC sur le terrain vague accueillant la sauvagerie	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
326	UPac	opposition création de zones UPAC au Pyla angle boulevard louis Lignon et Boulevard de l’Océan, ainsi que place Meller (actuellement espaces verts ou boisés),	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
327	UP	Pyla, il ne faut pas dépasser une emprise au sol de 15% et une hauteur de R+1. La division des terrains ne devrait pas permettre de construire sur des parcelles inférieures à 600 m2.	cf. réponse à l'observation n°100
328	UP Pyla Meller	réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions, les constructions en front de mer ne doivent pas pouvoir en réalisées avec 2 étages, mais uniquement de plain-pied ou en R+1, je ne suis pas favorable à la création de zones UPAC Place Meller	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70
329	OAP	Je suis contre la destruction de la forêt du cimetière car cette partie foret faisait partie du foncier du cimetière, participe à la régulation de la nappe phréatiques et abrite de nombreuses espèces protégées	Le site fait l'objet d'une OAP. Le PLU a dû travailler sur les espaces libres de l'agglomération de la Teste pour répondre aux objectifs de production de logement et de densité (PLH et SCOT). Les investigations environnementales ont été réalisées et l'OAP tient compte des ces enjeux environnementaux. Toutefois, il est nécessaire de comptabiliser ce secteur dans les espaces de constructibilité pour atteindre les objectfs de production de logements du SCOT et du PLH. + bande tampon de 50m
330	Pyla Meller	je suis contre l’évolution de la place Meller pour y construire un restaurant	cf. réponse à l'observation n°1

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
331		Avis défavorable	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
332	Pyla Meller	suis contre ce projet	cf. réponse à l'observation n°1
333	Pyla Meller	Compte tenu de la vive et entière opposition à tout projet visant à modifier le PLU du "quartier" du Pilat en général, et particulièrement la zone du C.V.P.M., voire d'autres zones en voie d'artificialisation	cf. réponse à l'observation n°1
334	Pyla Meller	celui a toujours existé, c’est l’âme du Pyla	cf. réponse à l'observation n°1
335	Pyla Meller	l’activité du club de voile de la place Daniel Melle	cf. réponse à l'observation n°1
336	UPac	demande le maintien de place Meller et de l'angle du boulevard Louis Lignon et du boulevard de l’Océan (espaces verts ou boisés) dans leur classement actuel et leur protection contre toute transformation en zones UPAC	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
337	UP UPac	je suis opposé à la création d'une zone UPAC place Daniel Meller et sur le terrain boisé dit de la Sauvagerie, je suis favorable à une réduction du droit à construire et à une limitation de la hauteur autorisée des bâtiments à R+1 au Pyla	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
338		voir observation n° 330 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
339	Pyla Meller	Un tel projet ne va pas dans le sens d'une pérennisation du bassin, mais bien d'un affaiblissement programmé de l'environnement.	cf. réponse à l'observation n°1
340	Pyla Meller	zone UPac incompatible avec le Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
341	Pyla Meller	ne pas modifier le classement actuel de la Place Meller (majoritairement NV ; en partie UPA), ainsi que celui de la Sauvagerie (UPA)	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
342	UP UPac	oppositions à la classification de la place Daniel Meller en zone UPAC, à la possibilité de construction en R+2 en zone UPAC sur le front de mer, au PLU qui permet une augmentation importante du droit à construire	cf. réponse à l'observation n°1
343	Règlement	Souhaite voir inscrit dans le PLU que les immeubles à construire soit limités à une hauteur égale à la distance existant entre le pied de l'immeuble et le milieu de la chaussée, limiter la construction d'immeubles à l'hypercentre de La Teste, et consacrer le reste du territoire communal constructible en zone pavillonnaire.	Avis défavorable à la demande, il n'y a pas de prospect dans le règlement du PLU. Avis favorable à la la demande de limitation des constructions en hypercentre : les zones densification au centre de la commune ont été limitées en superficie.
344	Pyla Meller	Le cercle de voile	cf. réponse à l'observation n°1
345	Idem	zone UPac incompatible avec le Cvpm	cf. réponse à l'observation n°1
346	UP Pyla Meller	Il convient de rectifier cette erreur en attribuant à la totalité de cette parcelle (BS 0574) un classement d’activités non lucratives de sports et de loisirs, les parcelles BS 0548 et BS 0549 devraient être classées « NV » et pas « UPac »,’emprise au sol en zone UP1 et UP2 ne devrait pas dépasser 15% au lieu des 20%, En zone UPac, cette emprise devrait être réduite à 25% au lieu des 35% , le choix des teintes de peinture des bandeaux, avant-toits, boiseries, menuiseries, portails, portillons est trop restrictif ,	cf. réponse à l'observation n°100 Les couleurs du règlement de la zone UP sont complétées par les couleurs marron (RAL 8015) et brun sépia (RAL 8014) sont ajoutés. C'est la logique du PLU patrimonial de cadrer les couleurs sur cette partie du Pyla.
347	OAP	OAP Seuve, je suis défavorable à ce projet, artificialisation d’une zone boisée, destruction d’arbres, détérioration de zone humide, destruction d’habitat de Pic Epeiche, Chauve-souris, Roitelet à triple bandeau, verdier d’Europe, Bouvreuil Pivoine, risque de feu de forêt	Le site fait l'objet d'une OAP. Le PLU a dû travailler sur les espaecs libres de l'agglomération de la Teste pour répondre aux objectifs de production de logement et de densité (PLH et SCOT). Les investigations environnementales ont été réalisées et l'OAP tient compte des ces enjeux environnementaux. Toutefois, il est nécessaire de comptabiliser ce secteur dans les espaces de constructibilité pour atteindre les objectfs de production de logements du SCOT et du PLH. + bande tampon de 50m

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
348	OAP	OAP Prés salés : défavorable à ce projet, zone inondable avec risque de remontée de nappe et aléa de retrait gonflement des argiles, difficulté de gestion des eaux pluviales et de ruissellement accrues. Risques de débordements importants, l’accès libre à un puits artésien nommé « fontaine des près-salés », Les parcelles UT constituent un début d’urbanisation et laisse entrevoir un futur avec encore plus d’artificialisation des prés salés, y compris en lieu du puits artésien et aux abords des crastes, schéma d’orientation d’aménagement est imprécis ou faux concernant la présence d’arbres à hautes tiges à préserver.	OAP N° 1 Les prés salés de la Teste Façade Maritime 1- Le site se situe dans une zone des espaces proches du rivage moins soumis à des contraintes techniques (inondabilité et remontées de nappe) : le projet, dans sa phase opérationnelle devra proposer des solutions techniques pour prendre en compte ces contraintes. Cependant, le site est propice à la constructibilité (préemption EPF) pour la réalisation de logements mais aussi pour valoriser la façade maritime, pour un équipement structurant, un accueil touristique et une parc actif. 2- Le cheminement peut être récréée de la même façon sur la partie Est de la départementale, sur passerelle sans destruction de la zone humide identifiée. 3- Ces éléments sont incrits dans l'OAP mais la phase opérationnelle permettra de répondre techniquement à ces problématiques. Toutefois, la constructibilité à la jonction de ces deux crastes est limitée à l'emprise des constructions existantes 20% en extension. 4- Ce point de préservation du puits sera pris en compte lors de la phase opérationnelle. 5- Les parcelles UT voient leur constructibilité limitée car se situant dans les espaces proches du rivage : c'est pour cette raison que l'emprise au sol des constructions est limitée à l'existant plus une augmentation limitée de 20%. 6- Il s'agit d'un schéma d'orientation d'aménagement et non d'une étude préopérationnelle. La volonté de préservation est inscrite sous forme d'orientation, charge à l'opérateur ou le porteur de projet de repérer les arbres et de les préserver dans le projet d'aménagement. (principes de l'OAP).
349	OAP	voir observation n° 347 (bis)	Cf. réponse observation n°329
350	UPac	La faculté donnée à l'UPac du Paradiso d'élever une construction en R+2 n'est pas compatible avec le caractère résidentiel, un risque trop important sur l'empreinte végétale environnante et les arbres à maturité et de grande hauteur déjà existants	cf. réponse à l'observation n°180
351	UPac	le PLU de la zone du Paradiso ne doit pas permettre la construction au-delà de un étage, suis pas favorable à la construction d’un hôtel	cf. réponse à l'observation n°180
352	UPac	avenue des Pins, conserver les commerces de proximité, "Le Paradiso" bénéficie du critère UPac, souhaiterais qu'il en soit de même pour tous les petits commerces qui jouxtent le Paradiso côté Boulevard de l'Océan aujourd'hui classés en zone UP1, le marchand de fruits et légumes, la boucherie, boulangerie et poissonnerie	Avis défavorable. Les zones UPac sont strictement délimitées dans les secteurs fléchés pour le développement des activités à Pyla-sur-Mer.
353	UPac	exprime mon opposition au projet de création d’une zone UPAC place Daniel Meller et sur l’ex terrain de la Sauvagerie	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
354	Pyla Meller	le classement UPAC de la place Daniel Meller qui doit conserver son caractère boisé et ses fonctions,	cf. réponse à l'observation n°1
355	UP, UPac	En zones UP1 et UP2, quelle est la logique d'autoriser des emprises au sol de 20 % pour les parcelles de plus de 1000 m2 et de 10% pour les parcelles plus petite. EN terme de gestion de de l'artificialisation des sols et de végétalisation pour toutes les parcelles. 15%. La possibilité de R+2 en zone UPAC aura un effet négatif immédiat, le quartier Meller: le maintien du club de voile et de son environnement sont essentiels	cf. réponse à l'observation n°100
356	PLU	Révision à la baisse en termes de (1) projection démographique (ressource en eau potable, assainissement), (2) nombre de logements à construire (répartition géographique trop déséquilibrée au détriment de Cazaux, révision à la baisse des OAP et mention mesures pour répondre aux risques), (3) artificialisation des sols au travers de l’urbanisation de zones naturelles et agricoles. Passer à notion d’habitabilité, anticiper risques inhérents aux effets du changement climatique (infiltration, absorption de carbone) et aux catastrophes naturelles (submersion marine, inondation), massif forestier à régénérer, dynamique des eaux de surface, souterraines et marines, préservation des zones humides et biodiversité.	Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCOT, c'est à dire ne pas être supérieur quantitativement au SCOT. Toutefois, si les objectifs doivent être revus à la baisse, ils seront toujours compatibles avec le SCOT mais non compatibles avec les objectifs du PLH (qui table sur le même objectif de croissance).

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
357	UP	j’ai bien noté le retrait du projet, je m’inquiète de la densification de l’urbanisation sur cette portion de territoire, nuancier très restreint proposé pour peindre les boiseries, il serait sans doute possible d’élargir un peu cette palette	cf. réponse à l'observation n°100 Les couleurs du règlement de la zone UP sont complétées par les couleurs marron (RAL 8015) et brun sépia (RAL 8014) sont ajoutés. C'est la logique du PLU patrimonial de cadrer les couleurs sur cette partie du Pyla.
358	OAP	défavorable au plan d'urbanisation, en particulier concernant l'OAP du site de la Humeyre, projet de 120 logements démesuré par rapport au quartier, redynamiser l'habitat abandonné et ajouter des commerces	OAP La Humeyre : La zone du Port est préservée. Le site de la Humeyre permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, du SCOT et du PLH. Le périmètre de l'OAP est retravaillé, le parking public ne fait pas partie du périmètre d'OAP afin de maintenir l'offre en stationnement pour le restaurant mais aussi pour les commerces à proximité. Le nombre de logements est abaissé à 90.
359	UPac	Je ne veux pas la modification de la place Meller et de la Sauvagerie. Gardons les arbres	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
360	PLU	J’é mets un avis défavorable à ce PLU. Arrêt du bétonnage	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
361	PLU	Ce PLU doit être révisé, Construire des résidences sur des espaces déjà construits mais en état d’être détruits c’est d’accord. Mais détruire des bois et petites forêts est une aberration	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur dles espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.
362	Pyla Meller	le classement en zone UPAC de tout le terrain du Cercle de Voile du Pyla est contraire aux engagements, merci de laisser cette zone en classement UE	cf. réponse à l'observation n°1
363	OAP	défavorable à ce PLU qui dénaturerait davantage les quartiers de La Teste-de-Buch-Pyla-Cazaux, préserver la biodiversité (ex : cimetière), inconscience de construire des " villas collectives" autrement dit des immeubles dans des zones pavillonnaires reposant sur zones humides (Bordes) protégé par des digues vieillissantes, dénaturer port patrimonial par un énorme immeuble au niveau des Humeyres, réseaux ne sont plus adaptés, rénovons plutôt le bâti existant et à l'abandon (ex : rue du port)	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle. Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement. Bordes : cf. réponse à l'observation n°222
364	PLU	Entièrement contre la construction de nouveaux logements sans que les infrastructures suivent (traitement des eaux usées, routes, pollution du bassin...), garder des espaces végétaux en raison de la crise climatique, contre l'explosion de résidences secondaire	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur dles espaecs libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
365	PLU	Ce PLU est à revoir dans sa quasi-totalité, les problèmes d'inondations de ces dernières années, comme les problèmes de retraitement et de logement n'ont jamais été décemment étudiés,	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
366	PLU	oppose de façon générale à la construction de logements sur la ville de La Teste, saturation des réseaux d'eau et préservation d'ilots de verdure	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>OAP Bordes : cf. réponse à l'observation n°222</p> <p>OAP La Humeyre : cf. réponse à l'observation n°358</p>
367	2AU	Je demande à ce que l'intégralité de la forêt du vieux Pyla passe d'un statut 2AU (aménagement futur) à un statut non constructible (N),	<p>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.</p> <p>Ces zones 2AU permettent de répondre aux objectifs SCOT + PLH, qui représente une consommation limitée des espaces naturels forestiers.</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 objectif du PLH.</p> <p>Avis défavorable au classement total en zone N</p>
368	OAP	nous ne sommes pas d’accord pour l’implantation de logements sociaux dans notre quartier aux bordes, nature proche du bassin, de la végétation qu’il faut préserver	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m².</p> <p>Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevées de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
369	OAP UP PLU	Avis défavorable sur les 12 OAP, artificialisation excessive des sols, risque hydraulique et d'inondation dans des zones sensibles (Prés-salés notamment), pression accrue sur des réseaux déjà saturés (eau, assainissement, voirie; place Meller et la sauvagerie sont à préserver, non au R+2 (Paradiso); nous demandons (1) le classement en zone N inconstructible de toutes les forêts et espaces naturels sensibles, notamment la forêt du Vieux Pyla, (2) une révision du PLU garantissant le respect de la nature, la préservation des paysages et la qualité de vie des habitants	<p>Pour les règles de Pyla : cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1</p> <p>Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Pour les zones 2AU de Pyla-sur-Mer : cf. réponse à l'observation n°367</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.</p> <p>Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.</p> <p>Les OAP participent à la poursuite des objectifs de production de logements et notamment ceux identifiés au titre de la loi SRU.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les observations faites lors de l’enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c’est-à-dire la phase opérationnelle.</p> <p>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.</p> <p>Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p>
370	UP	Pyla-sur-Mer manque de logements accessibles pour les résidents permanents, logement des travailleurs saisonniers, il est essentiel d’adapter le projet de PLU pour permettre la création de logements diversifiés au Pyla, de favoriser une mixité d'usage qui permettrait de développer à la fois des logements permanents pour les jeunes couples, des lieux pour accueillir la jeunesse et des commerces	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.
371		voir observation n° 370	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur dles espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.
372	Pyla Meller	suis défavorable à la version officielle du PLU particulièrement en ce qui concerne la classification de la place Daniel Meller au Pyla-sur-Mer en zone UPAC	cf. réponse à l'observation n°1
373	PLU	Contre toute nouvelle construction	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
374	UPac	Avis très défavorable pour ce nouveau PLU garder le classement actuel UE, le maintien de la continuité arborée de l’ancienne Sauvagerie,	<p>Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1</p> <p>Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</p>
375	Bonneval	faire un parking sur la plaine des sports est une très mauvaise idée	Sujet hors PLU.
376	OAP	avis défavorable pour le parking de la plaine Bonneval, pour le projet de construction d’un immeuble sur le port, la destruction de la forêt du cimetière	<p>Parking Bonneval : hors PLU</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p> <p>Seuls les arbres nécessaires aux projet seront détruits.</p>
377	PLU	je suis défavorable au projet du PLU, favorise l’expansion trop importante des zones bétonnées, zones forestières précieuses, existe des zones en friche ou délabrées en centre-ville qui seraient plus adaptées à la rénovation et la reconstruction	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
378	OAP	Avis défavorable quartier des bordes est, rue andre Lesca, zone de risque inondable, comporte des espèces animales remarquables dont l’Ophioglosse des Açores (petite fougère très rare), la Gorgebleue à miroir (passereau), la Cistude d’Europe (tortue) et la Loutre d’Europe. Façade maritime aux prés salé ouest : zone naturelle ou la faune et la flore doit être préservé,	<p>Les densités des OAP répondent aux exigences et aux objectifs du SCOT et aux objectifs de production de logements du PLH. Ces densités ont été adaptées en fonction des différents sites afin d'approcher la densité moyenne sur la commune de 50 logements à l'hectare.</p> <p>Les inventaires écologiques réalisés permettent de mettre en place des solutions que les projets préopérationnels et les porteurs de projets devront intégrer.</p> <p>OAP Bordes : cf. réponse à l'observation n°222</p>
379	PLU	défavorables concernant le réaménagement de la place Meller, préservation de la dune au-dessus du cimetière, des Lieux sont à réhabilités comme l'ancienne caserne des pompiers, les vieilles maisons autour de la place Gambetta, façade maritime sans rajouter des immeubles R+2	<p>Le PLU permet les projets de rénovation urbaine. Mais aussi la préservation des éléments du paysage comme certaines places publiques et des arbres (préservation au titre de l'article L.151-19).</p> <p>La façade maritime permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH pour le logement, mais aussi d'accueillir un équipement public, un hotel, un parc arctif sur la partie nord du site.</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p>
380	UP	Le Pyla ne doit surtout pas ressembler à une petite ville	La Pyla fait l'objet d'une préservation réglementaire plus importante que dans le PLU de 2011 (règles d'implantation plus contraignantes, hauteur limitée à R+1 en UP1, UP2 et Upac).
381	PLU	« artificialisation » des sols va réduire les terres naturelles, réduire le couvert forestier, absence de programmation des équipements publics (accueil petite enfance, scolaires, réseaux et infrastructures...), tensions et difficultés sur la consommation d’eau potable, réseaux d’assainissement saturés	96% du territoire est préservé en zone Naturelle.
382	OAP	Bordes : ce projet n’est pas adapté aux spécificités du site, accessibilité insuffisante, risque de submersion marine et zones humides (diagnostic), aléas liés au retrait-gonflement des argiles ainsi qu’au risque de remontée de nappe, densification inadaptée (caractère pavillonnaire du quartier), atteinte environnementale et paysagère (e préserver un îlot boisé central et de maintenir un corridor écologique)	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevées de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
383	OAP	Bordes, 50 logements dans un quartier pavillonnaire, limiter à un R0 avec un style architectural cohérent,	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevées de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
384	PLU	m'oppose à la révision du PLU, modifie la réglementation des zones urbaines et résidentielles sans détailler précisément les constructions envisagées, espaces verts menacés, risque d’inondations (gestion des eaux pluviales), garantissee une transparence totale sur les projets concrets attendus dans chaque zone	Le PLU ne peut pas présenter tous les projets concrets attendus dans chaque zone. Les OAP permettent de définir les prescriptions d’aménagement ainsi que le règlement. Les projets devront être conformes à toutes les prescriptions réglementaires. La phase opérationnelle se fera au fur et à mesure de l'application du PLU. Cependant le PLU révisé est plus restrictif en terme de constructibilité et de préservation architecturale (Le Pyla sur Mer), de préservation de l'environnement.
385	Pyla Meller	pas construire quelques bâtiments que ce soit sur la place Daniel Meller	cf. réponse à l'observation n°1
386		voir observation n° 385 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
387	Pyla Meller	le club de voile est une institution	cf. réponse à l'observation n°1
388	Golf	suis opposé à un hôtel sur l'emprise actuelle du club-house et du practice du golf d'Arcachon, refonte très importante du parcours actuel, déplacement du club-house et du practice, création de 4 trous supplémentaires qui augmenteraient l’emprise sur la forêt actuelle et une augmentation de l'artificialisation des sols.	La commune d’Arcachon, en concertation avec la commune de La Teste-de-Buch, envisage d’étendre son golf sur une superficie d’environ 25 hectares. Voué à rayonner sur l’ensemble du territoire du SYBARVAL, ce projet est cohérent avec le futur projet d’aménagement stratégique (ci-après « PAS ») du SCoT du SYBARVAL . L’extension du Golf d’Arcachon valorisera et développera l’offre touristique actuelle, en répondant à un besoin d’intérêt général. La place des équipements sportifs, espaces et sites de pratiques est prépondérante dans le développement économique et touristique d’Arcachon et, plus largement, du secteur Sud Bassin, avec des implications fortes, dans les domaines les plus variés, qu’il s’agisse, naturellement, du sport, des loisirs et du tourisme, mais également dans les domaines de l’emploi, de l’insertion et de la cohésion sociale, sur un territoire dont l’attractivité économique est en forte croissance (accueil de nouvelles entreprises, pôles d’activités tertiaires, zones industrielles en développement). La diffusion de la pratique sportive dans la population et la diversification de motivations des pratiquants induisent de nouveaux besoins, notamment en équipements sportifs. Le Golf d’Arcachon est, à cet égard, symptomatique d’une attractivité croissante du territoire (nombre d’adhérents et fréquentation en hausse, forte demande, plannings régulièrement complets). Cette activité sportive répond aux besoins d’un profil de clientèle porteur d’une forte valeur ajoutée pour le développement économique de la destination Arcachon et de ses environs. Le Golf existant est maintenu. L'extension du parcours de golf se fera avec la préservation d'espace boisé à l'ouest (ilot de senescence) et sur un espace déboisé (espaec boisé de production qui n'est pas un espace boisé significatif) à l'est. Le projet d'hôtel et de club house sont réalisés sur des espaces en zone urbaine et artificialisés.
389	PLU	ne suis pas d'accord avec ce nouveau PLU	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
390	PLU	faire évoluer une ville, pas en l'engorgeant avec une population dense sans pouvoir lui offrir des possibilités d'emplois, des espaces de loisirs en toutes saisons, des structures d'accueil suffisantes, jeunes locaux vivre, se loger	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.
391	UP	être plus attentif à l'emprise au sol des nouvelles maisons , suivre ce qui fait la notoriété des 44 hectares du Cap Ferret,	cf. réponse à l'observation n°100
392	PLU	ne suis pas favorable à ce projet, inquiétant l'urbanisation de nos quartiers en général et de celui de Cazaux en particulier, arrivée de presque 2000 habitants supplémentaires va entrainer une saturation de toutes les infrastructures, respect d'un équilibre entre les réels besoins de loger nos Testerines et Testerins, la préservation de nos espaces forestiers et l'existence de services publics	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
393	PLU	envisager un urbanisme raisonné, les enjeux de demain: la vie à l'année, la proximité de la population active permanente et saisonnière, l'amélioration des axes de circulation	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n'est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l'évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d'un urbanisme déconnecté de l'intérêt collectif.
394	Pyla Meller	suis contre la modification de l'espace Daniel Meller	cf. réponse à l'observation n°1
395	UPac UP	suis défavorable à un restaurant au Club de voile, à la Guitoune, consterné par augmenter de 70% les droits à construire	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
396		suffisamment de restaurants de bord de plage	cf. réponse à l'observation n°1
397		voir observation n° 396 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
398		voir observation n° 396 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
399	Golf	préserver le golf sur le bassin	cf. réponse à l'observation n°388
400		voir observation n° 399 (bis)	cf. réponse à l'observation n°388
401	OAP	Défavorable à l'extension urbaine de la Lède de la Seuve. Préserver cette forêt, espace naturel boisé, permet l'absorption de remontée des nappes et donc évite les risques d'inondations, classer cette zone en EBC	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable
402	OAP	oppose au projet de 50 logements aux Bordes, mal desservi, inondable, sols instables, corridor écologique, manque les équipements essentiels (défense incendie, assainissement collectif), densité prévue disproportionnée,	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevées de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...
403	OAP	Sécary : dernière partie boisée de la zone industrielle supprimée, secteurs inondés et les arbres permettent d'absorber une quantité d'eau, 150 logements 200 véhicules, rue inadaptée à ce trafic supplémentaire	cf. réponse à l'observation n°13

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
404	PLU	Disparition d’espaces naturels, nuire à la biodiversité et augmenter les nuisances, détériorer le cadre de vie, question du flux automobile (Bordes Est, Humeyre), stationnements. Dialogue citoyen : concertation et publicité sur l'enquête publique	<p>OAP La Humeyre, Les Bordes</p> <p>Pour la Humeyre : cf. réponse à l'observation n°358</p> <p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevées de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p> <p>Le stationnement est un des éléments réglementaires que les porteurs de projets doivent impérativement intégrer dans la phase opérationnelle.</p> <p>Cependant, le positionnement des OAP se situent à proximité du parcours marchand, des arrêts de transport en commun, de la gare.</p>
405	OAP	La densification du "quartier" de CAZAUX doit être précédée par une réflexion sur les réseaux (évacuation des eaux usées et des eaux pluviales), la voirie (une seule route), les services et commerces (poste, cabinets médicaux,,,) les transports en commun, sureté et sécurité	<p>Les réseaux sont en capacité suffisante pour les zones urbaines. C'est pour cela que des zones 1AU et 2AU ont été définies, pour développer les réseaux en capacité suffisante dans les futurs développements.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
406	PLU	arrêtez de bétonner la ville	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>96% du territoire de la commune est préservé.</p>
407	PLU	serait judicieux de conserver des espaces naturels au sein de la commune plutôt que de les détruire.	<p>Les espaces naturels de la forêt usagère et les espaces naturels remarquables préservés réglementairement (Natura 2000, znieff, ...) sont préservés dans le PLU.</p>
408	OAP	Lede de la Seuve parcelle à l’origine prévue pour l’extension du cimetière, construire des maisons va augmenter les risques d’inondation dans la zone, laissez les pins	<p>Le site n'est pas prévu pour l'extension du cimetière.</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.</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p> <p>Avis défavorable</p>
409	PLU	ADPSO : « Chemin du Littoral » entre le port de La Teste de Buch et la Pointe de l’Aiguillon, prendre en compte la possibilité future d’un éventuel rétablissement initial du chemin du littoral, mentionner dans le nouveau PLU modifié de maintenir l’existence du chemin du littoral au plus près la berge afin de laisser le libre usage pour le public d’un espace d’une largeur significative	<p>Le passage est une servitude de marchepied.</p>
410	UP UPac	contre le classement en zone UPAC du front de mer, conserver le R+1, classement en zone UPAC de la place Meller est à bannir, défavorable à l'augmentation du droit à construire au R+1, 70 % excessif	<p>cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Pour la Place Meller et densité : cf. réponse à l'observation n°3</p> <p>Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70</p> <p>Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</p>
411		voir observation n° 410 (bis)	<p>cf. réponse à l'observation n°100</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
412	PLU OAP	préserver et restaurer les secteurs sensibles : espaces naturels, forêts, et en protégeant la biodiversité et les paysages, ne doit pas favoriser leur mutation en zone à urbaniser (zone humide boisée de Sécary, zone boisée secteur cimetière), une réglementation spécifique pour les trames vertes et bleues, développement urbain en adéquation avec les capacités réelles d’assainissement, régulation des meublés à l’échelle locale, zones urbaines réservées à la production de résidences principales	Le PLU est compatible avce le SCOT qui est lui-même compatible avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Sécary : cf. réponse à l'observation n°13 Sur les 10 communes du Bassin, une obligation de déclaration pour 120 jours de location existe depuis 1an (mise en place mai 2024).
413	OAP	OAP Forêt du cimetière, artificialisation d’une zone boisée avec faune et flore protégées, risques accrus d’inondations pour les riverains, désapprobation d’extension urbaine	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable
414	Dossier	où peut-on consulter l'ensemble des observations (outre celles apparaissant sur le site dématérialisé ?	Réponse formulée au demandeur par mail du 12/09/2025.
415	Point particulier	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.
416	UPac	conserver le caractère de continuité arborée place Meller et site de l’ancienne Sauvagerie, garder le classement UE de l’essentiel de la place Meller	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
417	Point particulier	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.
418	UPac	Le terrain dit "la sauvagerie" inconstructible afin de préserver les arbres magnifiques	cf. réponse à l'observation n°180
419	UP, UPac	ADPPM : pas de zone UPAC sur le terrain de l’ex Sauvagerie, sur l’ilot des commerces boulevard de l’Océan & du Paradiso car hauteur R+2 incompatible avec ce quartier résidentiel et situé dans la zone de protection de 500m d’un monument classé historique (la villa Thétis) 2eme étage en co-visibilité; densité zones UP1 et UP 2 opposition à augmenter de 70 %, propose soit l’emprise au sol maximale à 15 % et autoriser un étage dont la surface égale à 70 % de l’emprise, soit l’application de la règle des gabarits	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller et densité : cf. réponse à l'observation n°3 Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
420	UPac UP	le secteur du Pyla fait l’objet d’un sur tourisme, règles de construction, notamment commerciale, va aggraver la fréquentation, adapter le stationnement,	Les zonages sur le Pyla permettent le développement limité en zone Upac et préservation des commerces. La zone UP permet de préserver la forme urbaine existante.
421	UP	ne pas bétonner les espaces verts encore préservés dont le terrain de la sauvagerie, la limitation d'emprise au sol est justifié, les maisons sont trop hautes, 8,5 m de hauteur trop haut	Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70
422	OAP	Sécary défavorable à l'artificialisation de ces 5 hectares, arbres majestueux, zones humides, 2 étages maximum	cf. réponse à l'observation n°13
423	OAP	Bordes réserves protection de ces espaces nécessaires à la faune, à la flore et à l’équilibre écologique, risques avérés (incendies de forêt, saturation des voiries locales, inondations par ruissellement), artificialisation des sols, et de nuire à la qualité de vie des riverains, dénaturer profondément l’identité du secteur ; la priorité donnée à la préservation des espaces naturels existants, rénovation et la densification raisonnée des zones déjà urbanisées	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densite et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas souvelé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
424	OAP NLb	arbres abattus, le béton pousse, le port va devenir une petite ville, parking de la plaine Bonneval très mauvaise idée, petit bois du cimetière appelé à disparaître, prés salés enlaidis de 85 logements	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable Parking sur le plaine des sports : hors PLU
425	Point particulier	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 " 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"	Les parcelles se situent dans la coupure d'urbanisation, seules les extensions limitées sont autorisées. La zone N permet une extension limitée et le zonage Nh ne peut pas être maintenu.
426	Règlement graphique	demande le maintien du signalement du chemin du littoral des prés salés ouest, au niveau du lieudit le Lapin Blanc dans le PLU modifié et son rétablissement au plus près du rivage au niveau du nouveau pôle nautique (ex Couach) où il est interrompu par la cale de mise à l'eau.	Le passage est une servitude de marchepied.
427	UP UPac	défavorable à la création d'une zone UPAC l'ex Sauvagerie à classer en UP1, opposé à la règle d'emprise prévue et souhaite que l'emprise au sol maximum autorisée ne dépasse pas 15% avec possibilité d'un étage ne dépassant pas 70% de la surface du RDC, classement en UPAC de la zone du Boulevard de l'Océan autour du Paradiso (R+2) pas souhaitable	cf. réponse à l'observation n°100 Pour les emprises : cf. réponse à l'observation n°5 Pour les hauteurs au Pyla : cf. réponse à l'observation n°70 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
428	UPac	m'oppose à la transformation du paysage boisé en zone commerciale et/ou hôtelière, plaide pour le maintien en Zone UP1 de La Sauvagerie et du Paradiso et la limitation au maximum du classement de zones en UPAC	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
429	UP UPac	conteste la zone UPAC suffisamment de restaurants et d’hôtels sur la zone du Pyla et le projet d’autant de m2 en R+1	cf. réponse à l'observation n°1
430	PLU	Je suis tout simplement contre, protection de l’environnement, trop de béton , des immeubles qui vont défigurer le port	OAP N° 1 Les prés salés de la Teste Façade Maritime Le site se situe dans une zone des espaces proches du rivage moins soumis à des contraintes techniques (inondabilité et remontées de nappe) : le projet, dans sa phase opérationnelle devra proposer des solutions techniques pour prendre en compte ces contraintes. Cependant, le site est propice à la constructibilité (préemption EPF) pour la réalisation de logements mais aussi pour valoriser la façade maritime, pour un équipement structurant, un accueil touristique et une parc actif. Pour l'OAP la Humeyre : cf. réponse à l'observation n°358
431		voir observation n° 429 (bis)	cf. réponse à l'observation n°1
432	OAP	ne suis pas favorable à la construction d’immeubles à étages défigurant la façade maritime du Port	OAP N° 1 Les prés salés de la Teste Façade Maritime Le site se situe dans une zone des espaces proches du rivage moins soumis à des contraintes techniques (inondabilité et remontées de nappe) : le projet, dans sa phase opérationnelle devra proposer des solutions techniques pour prendre en compte ces contraintes. Cependant, le site est propice à la constructibilité (préemption EPF) pour la réalisation de logements mais aussi pour valoriser la façade maritime, pour un équipement structurant, un accueil touristique et une parc actif.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
433	UP	contre superficie plancher et restaurant éphémère au Pyla; règlement du lotissement pour le domaine de la forêt, peut-il continuer à être appliqué ?	cf. réponse à l'observation n°1 Le règlement du lotissement a plus de 10 ans, il n'a pas été reconduit. Le PLU s'applique.
434	Règlement graphique	sentier du littoral oublié dans ce PLU, un problème de discontinuité au niveau des prés salés ouest pour rejoindre le lapin blanc	Le passage est une servitude de marchepied.
435	UP	UP pourquoi introduire 70% R+1, enlever, au moins pour les terrains en pente, une hauteur à l’égout de seulement 6m	En concertation avec les associations de Pyla-sur-mer, il a été fait le choix de réduire la volumétrie. Suite à l'enquête publique, il a été décidé de réduire la superficie de l'étage en R+1 à 50% de l'emprise du RDC. Les hauteurs à l'égoût ont été supprimées du règlement. Seule subsiste une hauteur de 8,50m au faîtage.
436	UP UPac	Créations de nouvelles zones UPAC en bordure de la place Meller et du boulevard de l’Océan inutiles, densification des terrains constructibles au Pyla réexaminée	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
437	UPac	désastreux de créer une zone UPac sur l'ex Sauvagerie,	cf. réponse à l'observation n°180
438	OAP	contre le projet Sécary : végétation indispensable pour protéger du bruit de la voie rapide absorber l’eau refuge aux animaux, zone humide, impact nettement sous-estimé	cf. réponse à l'observation n°13
439	PLU	laisser cette nature en paix et arrêter le bétonnage intensif	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
440	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 3 (Bordes) et le bois de la Léde de la Seuve classé N comme espace boisé protégé	Bordes : Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ... Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
441	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 3 (Bordes) et le bois de la Lède de la Seuve classé N	<p>Bordes :</p> <p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable</p>
442		Stop	
443	OAP	souhaite que le bois de la Lède de la Seuve classé N	<p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p> <p>Avis défavorable</p>
444	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 3 (Bordes) et le bois de la Lède de la Seuve classé N comme Espace boisé protégé.	<p>Bordes :</p> <p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable</p>
445	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 4 et le bois de la Lède de la Seuve classé N comme Espace boisé protégé.	<p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p>
446	Règlement graphique	sentier du littoral des Prés salés ouest n'a pas été pris en compte afin de relier le sentier des Prés salés jusqu'au Lapin blanc	<p>Le passage le long du littoral est une servitude de marchepied.</p>
447	OAP	souhaite que l’OAP de la Lède de la Seuve soit supprimée et parcelle classée en espace boisé naturel	<p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p> <p>Avis défavorable</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
448	OAP Cazaux	OAP Cazaux Ouest-canal arborée et humide empiète sur la zone de préemption de l'espace naturel sensible du canal des landes ; Jaumar Pins de Cazaux remontée des nappes; Cap de Mount bande de sécurisation à l'ouest, maintiens des arbres les plus emblématiques et de la frange boisée le long de la craste de Nézer ; Cazaux Nord 1 risque incendie conformité avec les prérogatives du SCOT à assurer ; Cazaux Nord 2 n'est pas concevable d'avoir des mobile-homes entassés les uns sur les autres; 782 logements (50 en zone U et 732 en zone 1 AU et 2 AU) les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluvial, seront-ils en capacité d'absorber cette artificialisation des sols ? infrastructure routière à l'entrée de Cazaux, nombre de points d'eau incendie, il est difficilement envisageable de valider cet étalement urbain, privilégier l'équilibre environnemental et sociétal du village,	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. OAP Cazaux Ouest-canal : le périmètre de l'OAP est réduit pour sortir le partie en ZPENS. Jaumar Pins de Cazaux : la question de la remontée des nappes sera traitée lors de la phase opérationnelle du projet par la porteur de projet. Cap de Mount : la bande de sécurisation à l'ouest de 50m est inscrite dans l'OAP. Cazaux Nord 1 : la bande de sécurisation de 50m sera inscrite dans l'OAP. Cazaux Nord 2 : la capacité d'accueil est limitée à 600 personnes sur environ 150 emplacements Le projet de PLU répond aux objectifs du SCOT en terme de densité.
449	Pyla Meller	zone UPac correspond aux implantations des activités commerciales, club de voile n'est pas une entreprise commerciale	cf. réponse à l'observation n°1
450	OAP	Souhaite la disparition de l’OAP 3 (Bordes) et le bois de le Lède de la Seuve classé N comme espace boisé protégé	Bordes : Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ... Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable
451	Golf	quid de la zone dénommée forêt du Laurey ?	cf. réponse à l'observation n°388
452		voir observation n° 448 (bis)	Cf. réponse observation 448
453	UP UPac	Ex-Sauvagerie maintien du zonage actuel (UPA/UP1), ; Îlot des commerces boulevard de l’Océan maintenir l’îlot en UP1 pour éviter des constructions en R+2 incompatibles avec le quartier résidentiel et la proximité de la villa classée Thétis; zones UP1 et UP2 : refus d’une augmentation de 70 % de la densité actuelle, proposition : limiter l’emprise au sol à 15 % avec un étage ≤70 % du rez-de-chaussée ou appliquer la règle des gabarits existante	Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs et la densité : cf. réponse à l'observation n°115
454	OAP	oppose à ce PLU, construire de nouveaux logements à Cazaux sans penser en amont les infrastructures nécessaires	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
455	PLU	La Teste a assez perdu de végétation avec les feux, pour la préservation de nos sites naturels restants	96% du territoire sont préservé en zone Naturelle.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
456	PLU	évitons le béton à tout prix et protégeons tous nos arbres pour lutter contre le dérèglement climatique et la destruction de nos sols.	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif. 96% du territoire est préservé en zone Naturelle.
457	UP UPac	protéger le Pyla, mettre des UPAC Sauvagerie et sur le Bd de l’Océan défigurantes, ne permettez pas l’augmentation de 70% des droits à construire	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5
458	PLU	restons dans une logique de notre belle ville, ville détruite par les immeubles,	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
459	UP	contre ce projet densification et pertes d'espaces verts dans le quartier	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
460	Règlement	UD : ne serait-il pas plus cohérent d'harmoniser l'ES à 30% ? harmoniser l'implantation des piscines non couvertes et non closes à 2m de la limite séparative	Avis défavorable à la proposition. L'emprise au sol, comme l'implantation des piscines est définie en fonction de la forme urbaine de la zone et le parti pris d'aménagement.
461	PLU UP UPac	défavorables au m2 en R+1 et évidemment R+2, à la zone UPAC Daniel Meller, aux Zones UPAC et pour le maintien des zones non constructibles et du contrôle de l'imperméabilisation sur La Teste, n qui met en danger l'équilibre environnemental à protéger au Pyla et à La Teste, la disparition des pins	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
462	UP UPac	opposée à la création de nouvelles zones UPAC et à l’augmentation des droits à construire, maintenir les espaces verts et boisés,	cf réponse à l'observation n°100 Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
463	OAP	opposé à ce PLU, non aux constructions du bois de la Lède de la Seuve	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
464	PLU	m'oppose à ce PLU	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
465	UPac	maintien des deux sites Sauvagerie et Paradiso en zone UP1,	cf. réponse à l'observation n°180
466	UPac	souhaite que "Sauvagerie" soit préservé et classé UP1.	cf. réponse à l'observation n°180
467	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 4 (Seuve) et que le bois de la Lede de la Seuve classé en zone N	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
468	PLU	oppose à l'augmentation des droits à construire sur des parcelles plus petites et à une plus grande hauteur, revoir à la baisse la volumétrie du PLU	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, surtout en centre-ville afin d'éviter l'étalement urbain.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
469	OAP	Artificialisation des sols, abattage d'arbres dans cette forêt proche des maisons en contre-bas.	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
470	UPac UP	maintien en zone UP1 du couvert forestier place Meller, l’ex-Sauvagerie et zone de commerce autour du Paradiso; refus augmentation de 70 % des droits à construire baisser à 15 % l’emprise au sol maximale autorisée avec un étage surface au plus égale à 70 %	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
471	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 4 (<i>Seuve</i>), et que le bois de la Lède de la Seuve soit classé N comme espace boisé protégé	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
472	UP UPac	s'oppose UPAc sur le terrain de l'ex Sauvagerie et l'ilot du Paradiso sur périmètre de protection villa Thétis; opposition augmentation de 70 % des droits à construire baisser à 15 % l’emprise au sol maximale autorisée avec un étage surface au plus égale à 70 %	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
473	UPac	la Sauvagerie et le Paradiso classés ou maintenus en zone UP1	cf. réponse à l'observation n°180
474		voir observation n° 473 (bis)	cf. réponse à l'observation n°180
475	HP	signalisation complète des voies publiques	Hors PLU
476	Règlement	lotissement de la foret frontalier des propriétés mitoyennes sur Arcachon, pourquoi apporter une différence selon la commune ?	Il a été fait le choix d'apporter une dimension patrimoniale au PLU avec un règlement plus drastique qui permet de préserver la forme urbaine et du paysage du site du Pyla sans réduire les espaces verts et naturels. Le choix a été fait de préserver la constructibilité et les emprises d'espaces libres. Les deux PLU ne sont pas les mêmes. Les droits a construire sont moins élevés que sur Arcachon.
477	OAP	port de la teste m’oppose fermement à la construction de 120 logements, trop de logements acquis par des propriétaires secondaires	cf. réponse à l'observation n°358
478	UPac	zone arborée derrière la guitoune jusqu'au rond-point du figuier rester boisée	cf. réponse à l'observation n°180
479	UP	augmentation par une surélévation de 70 %, ne pas dépasser un faible pourcentage de la zone déjà construite (20 ou 30 %) pour la surface supplémentaire	cf. réponse à l'observation n°100
480	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 4 (<i>Seuve</i>) , et que le bois de la Lède de la Seuve classé N comme Espace boisé protégé.	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable
481	UP UPac	hostiles UPAc sur le terrain de l’ex sauvagerie et modifications des droits à construire	cf. réponse à l'observation n°180
482	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 3 (Bordes Est), et que le bois de la Lède de la Seuve classé N comme Espace boisé protégé.	Bordes : Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Avis défavorable
483	OAP	souhaite la disparition de l’OAP 4 (voir obs 667), et que le bois de la Lède de la Seuve classé N comme Espace boisé protégé.	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
484	UP UPac	m'oppose classement UPac zone Meller et terrain de l'ex Sauvagerie, demande maintien en zone UP1 Paradiso, m'oppose augmentation de 70 % des droits à construire pour éviter la destruction d'une partie du boisement et la densification,	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
485	PLU	La Teste abat les arbres, bitume au ras des maisons, construit partout et très haut, rabat des nappes phréatiques	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
486	OAP	constructions sur zones inondables, hauteurs R+2 au niveau du port, des explications plus détaillées sur des zones pour les constructions à venir : hauteur réelle, circulation, gérer les rejets	Le PLU permet les projets de rénovation urbaine. Mais aussi la préservation d'éléments du paysage comme certaines places publiques et des arbres (préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme). La façade maritime permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH pour le logement, mais aussi d'accueillir un équipement public, un hôtel, un parc actif sur la partie nord du site.
487		voir observation n° 470 (bis)	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
488	PLU OAP	déséquilibre particulièrement marqué à Cazaux, où la charge en logements sociaux prévue disproportionnée, priorité maintien de terres naturelles, bandes inconstructibles au droit des crastes en zones urbaines portées à 10 m, risques identifiés : inondations liées aux nappes phréatiques et aux débordements d’eaux pluviales (Cap des Landes, Lède la Sauve), submersion pour la façade maritime, incendie (OAP de Cazaux), atteintes à la biodiversité en zones humides (Prés salés ouest, Lède de la Seuve), et saturation des systèmes d’assainissement, projections démographiques incompatibles avec les ressources en eau potable, OAP Prés salés Ouest UMn réservée aux activités ostréicoles, nautiques et à leurs constructions associées, suppression de l’emprise du pôle nautique et du port à sec; Enclos du Cap Lande réduction constructibilité et application du droit commun du PLU en zone pavillonnaire, seul moyen de préserver les arbres de haute tige existants; Bordes Est suppression de l’OAP accès routier saturé, risque de submersion marine, contraintes géotechniques incompatibles avec densification inadaptée à l’environnement pavillonnaire; Bois de la Lède de la Seuve : suppression et classement du bois en N; Humeyre : réduction de moitié de la densité, un cœur d’îlot végétalisé, prescriptions architecturales imposant volumétrie et gabarit façades en gradins sur le port, maintien et extension du stationnement existant; Pyla : ex-Sauvagerie préservée et classée N ou EBC; Îlot des commerces du boulevard de l’Océan et secteur Paradiso commerces existants préservés et l’îlot maintenu en UP1; UP réduire emprise au sol à 15 % maximum, un étage limité à 70 % ou d’appliquer la règle des gabarits existante; impact environnemental du PLU sous-estimé, études écologiques incomplètes, ressource en eau potable mal évaluée, stations d’épuration déjà saturées; omissions : sentier du littoral (prés salés Ouest) absent, question du logement des saisonniers ignorée	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PH et du SCOT. le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville.</p> <p>Les Bordes Est : cf. réponse observation n°222 Lède de la Seuve : cf. réponse observation n°329 OAP La Humeyre : cf. réponse observation n°358 OAP Les Prés Salés Ouest : cf. réponse observation n°348 Concernant le Pyla : cf. réponse observation n°100 Enclos du Cap Lande : cf. réponse observation n°12</p>
489	UP UPac	préserver couvert végétal remarquable de l'ex Sauvagerie, zone de commerces boulevard de l'Océan autour du Paradiso maintenue en UP, ne pas augmenter de 70% droits à construire	<p>cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p>
490	OAP Cazaux	réalisation d’un nombre important de logements dont 60 % de logements sociaux à Cazaux, projet surdimensionné, ville dortoir, destructions arbres, espaces verts et biodiversité, pollution des sols, ressources en eau, station d’épuration, infrastructures	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le pourcentage de logements sociaux sur le secteur de Cap de Mount est bien de 60% en compatibilité avec le PLH.</p>
491	PLU	contre ce projet, garder cette forêt	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville. 96% du territoire est préservé en zone Naturelle.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
492	OAP Cazaux	étonné de l'accroissement de logements à Cazaux, espaces de forêts et de verdure détruits au profit de l'urbanisation et la bétonnisation,	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification.</p> <p>96% du territoire est préservé en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
493	PLU	impératif de garder de la verdure, des arbres	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville.</p> <p>96% du territoire est préservé en zone Naturelle.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
494	Règlement	réintégrer le sentier littoral, sans constructions ou aménagements pour restauration	Le passage est une servitude de marchepied.
495	PLU	gardons notre forêt, totalement contre	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville.</p> <p>96% du territoire est préservé en zone Naturelle.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
496	OAP	annulation de l'OAP 3 (<i>Bordes Est note CE</i>)	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m².</p> <p>Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
497	Point particulier	limite entre UB et UC au passage de la rue May sur Orne à modifier, (passer F083, 085, 628, S087, 088, 511 en UC)	Avis favorable, le zonage a été retravaillé pour répondre à la demande.
498	UPac	défavorable aux zones UPac de la sauvagerie et autour du paradis	cf. réponse à l'observation n°180
499	UP OAP	Pyla épargnez l'avenir de notre emplacement exceptionnel saturé, contre la destruction de l'espace forestier derrière le cimetière	La zone UP permet de limiter la constructibilité en préservant la forme urbaine existante. Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
500	OAP	souhaite disparition OAP4, et bois de la Lède de la Seuve en N comme Espace boisé protégé.	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
501	OAP	destruction de parcelles naturelles (forêts, espaces verts); défavorable a la construction massive de logements à Cazaux	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
502	UPac	défavorable UPac l'ex Sauvagerie, le long du boulevard de l'Océan et autour du Paradiso,	cf. réponse à l'observation n°180
503	UPac	ne voyons pas l'intérêt de modifier les périmètres du Paradiso et de la Guitoune en zone UPac, Pyla hauteurs limitées à R+1 et caractère boisé	Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70.
504	OAP	OAP des Bordes, bétonisation et imperméabilisation, risque supplémentaire d’inondation, destruction d’espaces boisés, assainissement, desserte routière, afflux de trafic, travaux de voiries nécessaires irréalistes, préservation de la nature (flore et faune), dévalorisation des biens existants	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...
505	UP UPac	Contre Upac zone l'ex sauvagerie et Paradiso, à classer UP1, les piscines et augmentation des surfaces habitables par élévation des maisons.	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
506	UP UPac	opposition UPac terrain de l'ex Sauvagerie et boulevard de l’océan, à classer en UP1, pas favorable augmentation de 70 % des droits à construire, garder végétation et arbres, et éviter la densification massive	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
507	PLU	Stop au béton	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville. 96% du territoire est préservé en zone Naturelle. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
508	UPac	zone de commerces boulevard de l’océan, et du Paradiso pas passer en UPac, à classer UP1	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
509	UPac	souhaite pas UPac sur le terrain de l'ex Sauvagerie zone de commerces boulevard de l’océan	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
510	PLU	s’adapter en terme d’assainissement des eaux et respect du réchauffement climatique, pas favorable à réduire les espaces verts,	Le PLU révisé permet de répondre aux besoins et le développement s'inscrit dans les capacités des réseaux et des équipements existants.
511	PLU	contre projets portés par la modification du PLU	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville. 96% du territoire est préservé en zone Naturelle. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
512	OAP	opposée à l'opa 6 (Sécary), destruction de forêt, infrastructure inadaptée, zone humide à préserver	cf. réponse à l'observation n°13
513	UP UPac	défavorable démolition forêt de la Sauvagerie et zone UPac boulevard de l'Océan autour du Paradiso; ne pas augmenter droits à construire de 70%	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
514	UPac	oppose classement UPAC lieux boisés préservés autour place meller, l’ex sauvagerie, cercle de voile et du paradiso	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
515	OAP	Bordes parcelle boisée, zone à caractère résidentiel, n'y a t'il pas d'autres endroits plus adapté immeuble à logement social	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...
516		voir observation n° 514 (bis)	Cf réponse à l'observation n°514
517		voir observation n° 514 (bis)	Cf réponse à l'observation n°514
518	UPac	opposé classement UPac l'actuel de la Sauvagerie	cf. réponse à l'observation n°180
519	UPac	refuse UPac sur terrain de l'ex sauvagerie, commerces du boulevard de l'océan et autour du Paradiso, en UP1	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
520	UPac	demandons un classement UP1 terrain de l'ex-Sauvagerie et espaces autour du Paradiso; urbanisme caractéristique du Pyla , gabarits et espaces naturels	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
521	UPac	souhaite terrain de l'ex-Sauvagerie reste classé UP, développer entourage hôtel Ha(a)itza avec la zone de l’ancien mini-golf et la ruine de l’avenue du banc d’Argun	Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Le secteur autour de l'hôtel Haaitza est délimité en zone UPac.
522	Pyla Meller	opposé constructions de 2 étages Guitoune et Paradiso et augmentation des emprises au sol avec autorisation d’étage dans les zones du Pyla; préserver les zones boisées et les espaces naturels, garantir mixité sociale par des logements accessibles, modération de l’urbanisation	cf. réponse à l'observation n°100 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70 Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5
523	UPac	place Meller en pleine ville un parc arboré, quel intérêt de changer le classement de la zone du Paradiso	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
524	OAP	Lède de la Seuve, 1 zone humide, remontées d'eau, arbres (pins Lède de la Seuve) absorbent	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-2025-12-18-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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
525	PLU	détruire encore et encore de la forêt	96% du territoire sont préservé en zone Naturelle.
526	OAP	Bordes environnement impactés risques inondation, peut-on encore augmenter la population, déjà dense, sans détruire les espaces de végétation, travaux de réfection et sécurisation des digues	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
527	OAP	Bordes préservation de l’environnement et des paysages, biodiversité, inondations, difficultés d’accès services de secours	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
528	PLU	continuité d’un sentier côtier, inscrire le Sentier du littoral dans le PLU, obligation de respecter les servitudes d'utilité publique; d depuis la cale de mise à l’eau de la zone portuaire, rejoindre la digue Johnston pour rallier ensuite la digue ouest du port	L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme.
529	Règlement	<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 : " 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">▪ 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 ;▪ 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. <p>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. »</p>	<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>

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
530	UP	Pyla ne devrait pas devenir une ville sans vie, pas de nouveaux commerces, des zones interdites à l’urbanisation,	Il a été fait le choix d'apporter une dimension patrimoniale au PLU avec un règlement plus drastique qui permet de préserver la forme urbaine du site du Pyla sans réduire les espaces verts et naturels ainsi que de maintenir le commerce existant sur des espaces limités, caractérisés par les zones UPac.
531	UPac PLU	Conserver terrain intact place Meller et ex sauvagerie en UP 1, limiter volume piscine, rendre obligatoire dispositif extinction,	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les piscines : cf. réponse à l'observation n°86
532	HP	Non au béton et aux logements sociaux	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
533	HP	les projets évoqués font partis de la folie humaine	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
534	PLU	risque d’inondation pas disparu et soulève des questions sur la cohérence et la fiabilité du zonage proposé.	Le risque inondation est pris en compte par l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine qui s'impose au PLU.
535	PLU	trop de constructions, trop haut , destruction des forêts et des espaces vert, constructions trop chères pour nos jeunes	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville. 96% du territoire est préservé en zone Naturelle. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
536	PLU	défavorable construction de logements sociaux en aussi grand nombre, respect des zones boisées, assainissement et garantir qualité des eaux du bassin	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville. 96% du territoire est préservé en zone Naturelle. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
537		voir observation n° 536 (bis)	cf. réponse à l'observation n°536

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
538	PLU	sauvegarder la foret, stop au béton et aux commerces démesurés,	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville.</p> <p>96% du territoire est préservé en zone Naturelle.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
539	OAP	Cazaux village se transforme en cité dortoir	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p>
540	PLU	respect de l’environnement et des forêts avant tout	96% du territoire est préservé en zone Naturelle.
541	PLU	les nouveaux logements vont détruire de l’espace de foret et insécurise nos quotidiens	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville.</p> <p>96% du territoire est préservé en zone Naturelle.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
542	PLU	plus de mille logements en projet au détriment d’espaces verts, aberration; aucune mention de travaux sur les infrastructures programmés	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p>
543	Pyla Meller	m'oppose fermement au reclassement commercial de la place Meller	cf. réponse à l'observation n°1
544	UPac	m'oppose fermement au reclassement de la zone du Paradiso	cf. réponse à l'observation n°180
545	UP	m'oppose fermement à l'augmentation de 70 % des droits à construire	cf réponse à l'observation n°100
546	Golf	préservation la forêt du Laurey en NR, Espace Boisé Classé	<p>Concernant le golf : cf. réponse à l'observation n°388</p> <p>Concernant la zone 2AU de la forêt du Laurey : La forêt est préservée en zone NR (Naturelle remarquable) et en Espace Boisé Classé (EBC)</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
547	PLU	infrastructures cazalines et de La Teste de Buch pas adaptées,	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PH et du SCOT. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification surtout en centre-ville</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production d e logements sociaux.</p>
548		voir observation RPLT n° 15	<p>Les zones 2AU sont dimentionnées 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>
549	PLU	aucune mesure significative pour réguler l’afflux toujours plus important de touristes sur la dune	Hors PLU
550	OAP	construire des logements dans une zone inondable, passage à niveau en panne tous les 4 matins	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densite et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas souvelé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
551	UP UPac	défavorable Upac à la place de l'ex sauvagerie, à augmentation de 70 % des droits à construire,	<p>cf réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</p>
552	PLU	contre ce projet de déforestation...	96% du territoire est préservé en zone Naturelle.
553	PLU	inquiétudes en matière préservation environnement, qualité de vie et équilibre du territoire.	<p>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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
554	PLU	couper des arbres, routes absorbent voitures supplémentaires	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
555	Pyla Meller	limitation UPAC à la bande de front de mer démarrant à partir allée centrale et s’étendant sur 20m vers le nord	cf. réponse à l'observation n°1
556	PLU	artificialisation revendiquée, vraie régulation des très(trop) nombreuses résidences secondaires, espaces (même en ville)où nature et arbres pour filtration et régulation de la montée des eaux	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
557	UPac	refus R+2 paradisio et guitoune, Pyla sous les arbres respectant la mixité sociale	<p>cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70</p> <p>Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5</p> <p>Il a été fait le choix d'apporter une dimension patrimoniale au PLU avec un règlement plus drastique qui permet de préserver le couvert végétal du secteur, en instaurant notamment 70% d'espaces de pleine terre en UP1 et UP2, de préserver les espaces arborés majeurs (bordure de parcelle) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, de limiter les affouillement et exhaussements des sols.</p>
558		voir observation n° 550 (bis)	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m².</p> <p>Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
559	OAP	Bordes, accessibilité insuffisante, risque de submersion marine et zones humides, retrait-gonflement des argiles, remontée de nappe, ouvrages de défense incendie (PEI, bâches), réseau d’assainissement collectif, densification inadaptée, préserver îlot boisé central, maintenir un corridor écologique	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m².</p> <p>Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...
560	PLU	préservons ce qu'il reste de notre patrimoine naturel, forêt	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
561	PLU	le bassin ne peut plus accueillir, infrastructures ne sont plus adaptées	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
562	UP UPac	Pyla équilibre de l'écosystème, arbres, bien-être, qualité de vie; opposée à UPac sur l'ex-Sauvagerie et autour du Paradiso, et possibilités d'extension de maisons	Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70 Les extensions des constructions autorisées ne sont possibles qu'à la condition de respecter notamment l'emprise au sol, les espaces en pleine terre et la préservation des espaces arborés majeurs (bordure de parcelle) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
563	OAP	Bordes, zone submersible et inondable, assainissement , infiltration des eaux pluviales, pas sérieux et responsable d'envisager cette densification	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...
564	UPac	m'oppose UPac sur l'ex Sauvagerie, à classer UP1,	cf. réponse à l'observation n°180

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
565	OAP	avis défavorable projet de 782 logements Cazaux ouest canal 1AU	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
566	OAP	disparition OAP 4 et Bois de la Lede de la Seuve en N Espace boisé protégé, ressource oxygène, faune, flore, topographie et inondations, urbanisation galopante, apport de population,	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
567	UP	voir observation n° 530 (bis)	Il a été fait le choix d'apporter une dimension patrimoniale au PLU avec un règlement plus drastique qui permet de préserver la forme urbaine du site du Pyla sans réduire les espaces verts et naturels ainsi que de maintenir le commerce existant sur des espaces limités, caractérisés par les zones UPac.
568	PLU	paysages, espaces naturels et forêts préservés à tout prix,	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
569	Règlement	Moratoire sur l’application de cette charte, le temps d’organiser une concertation élargie, révision des règles pour les rendre plus flexibles (diversité style, critères écologiques) et accompagnées de mesures d’aide, intégration des commerçants dans le processus décisionnel.	Cette charte vise à accompagner le traitement des façades commerciales afin d'en améliorer l'homogénéité et leur perception depuis l'espace public.
570	Pyla Meller	cvpm for ever	cf. réponse à l'observation n°1
571	UPac	défavorable classement commercial du terrain jouxtant l'hôtel La Guitoune	cf. réponse à l'observation n°180
572	Reg UM	conserver classement NOn zone portuaire, Umn autorise restauration, normes construction élargies	Avis défavorable, maintien de la zone Umn.
573	PLU	1700 logements environs qui seraient construits, vrai problème système médical	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.
574	PLU UPac	malvenu changer zonage du cercle de voile et de la sauvagerie si arborée, stop à tout type de construction sociale sur la commune	Pour la Place Meller : cf réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 La commune a l'obligation de respecter les dispositions de la loi SRU avec un taux minimum de 25% de logements à loyers modérés. À ce titre, la commune fait l'objet d'un constat de carence par arrêté préfectoral.
575	PLU	préservation espaces naturels, logement, urbanisme, mobilité, stationnement	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
576	Règlement	comment interpréter recul par rapport à la RN250 pour habitations se situant à moins de 75m de la RN250 ? risque d'impacter possibilités d'extension constructions	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.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
577	Règlement	qu'en est-il des autres possibilités pour les clôtures?	Les alinéas sur les clôtures dans les zones urbaines seront complétés pour permettre d'autres types de clôtures.
578	Règ UP	espaces verts protégés et bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19, pas sur les plans de zonage, à quelles bandes arborées faites-vous référence ?	La matérialisation de la bande de préservation sera décrite en correspondance avec la représentation graphique (la représentation entre le règlement et le zonage doit être identique).
579	Reg UIUlc	M'interroge sur le fait qu'en zone Ulc les box sont interdits mais pas en UI, UI point ? (page 119)	Les box de stockage seront interdits dans la zone industrielle UI. Les cuisines dédiées sont effectivement interdites. Le point d'interrogation sera supprimé.
580	Point particulier	parcelle avec deux habitations avec une voie d'accès d'environ 3mètres, devient-elle inconstructible vu les dispositions générales sur les accès ?	Non, une précision sur les constructions existantes est ajoutée dans les dispositions générales du règlement pour permettre les extensions, piscines et annexes sur les parcelles ne présentant pas la largeur suffisante de leur accès.
581	Règlement	Quelle est la partie constructible pour parcelles en angle ? définition des bandes A et bandes B n'est pas claire .	Pour lever cette interrogation, un précision est apportée dans le règlement pour la définition des bandes A et B pour les parcelles en angle
582	UP	UP 1 correspond UP A et UP 2 à UP B, semble qu'il y ait inversion concernant dans plus longue longueur de la façade entre UP1 (30m) et UP2 (25m), est-ce normal ?	L'erreur est constatée, les longueurs ont été corrigées.
583	Règlement	définition des annexes accolées ne précise pas si les annexes qui ne sont pas collées en totalité à la construction principale sont comprises, doivent-elles répondre aux mêmes règles définies pour la construction principale?	Une précision est apportée sur la définition des annexes accolées. Les règles de la construction principale s'appliquent aux annexes accolées à la construction principale.
584	Point particulier	GH 496 et 1/2 230 de UC à UR , 1/2 GH 230 reste UC est-ce erreur tracé ?	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. 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. La partie avant est donc proposé en zone UC et la partie arrière en zone UR.
585	UP	souhaite emprise au sol pas modifiée pour préserver la qualité et la tranquillité	cf réponse à l'observation n°100 Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5
586	UP UPac	PLU ne modifie pas zone PPR risque Dunaire au nord de la dune, mériterait d'être réactualisée ; 'approuvons pas la Sauvagerie en UPac	Le PPR Risque dunaire n'est pas de la compétence de la mairie mais de l'Etat. Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
587	PLU	chemins ruraux et vicinaux liste pour révision PLU à identifier et préserver	Ne relève pas du PLU.
588	UP UPac	limiter plus fortement possibilités construction massives en limitant constructions à l'étage, place Meller espace naturel, pas changer zonages de l'ex-Sauvagerie ainsi zone Paradiso	Pour la Place Meller : cf réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70
589		voir observation n° 588 (bis)	Pour la Place Meller : cf réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70
590		voir observation n° 588 (bis)	Pour la Place Meller : cf réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Hauteurs en UP et UPac : cf. réponse à l'observation n°70
591	HP	Hors propos	
592	PLU	stop au pompage des nappes phréatiques, logements ne seront sûrement pas abordables aux jeunes testerins	Les objectifs du PLU sont compatibles avec les autorisations de prélèvement d'eau potable et les capacités des équipements d'assainissement.
593	PLU	limitation de la surface d'agrandissement au sol, pas se traduire par des élévations anarchiques selon les contextes	cf réponse à l'observation n°100
594	PLU	Agrandir, surélever, mais en respectant l'architecture vue de la rue ou l'avenue , et l'agrément des voisins	cf réponse à l'observation n°100
595	PLU	vois pas dans le PLU la protection des propriétaires voisins des chantiers qui risqueraient de dégrader environnement visible.	Ne relève pas du PLU.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
596	OAP, UPac	contestable déclassement du site de la Sauvagerie, Prés-Salés Ouest logements et projet hôtelier, vulnérabilité aux inondations, à conserver en l’état	<p>Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Pour l'OAP prés salés ouest : Le site situe dans une zone des espaces proches du rivage moins soumis à des contraintes techniques (inondabilité et remontées de nappe) : le projet, dans sa phase opérationnelle devra proposer des solutions techniques pour prendre en compte ces contraintes. Cependant, le site est propice à le constructibilité (préemption EPF) pour la réalisation de logements mais aussi pour valoriser la façade maritime, pour un équipement structurant, un accueil touristique et une parc actif. De plus, le secteur est soumis aux dispositions du PPRSM; les futures constructions devront les respecter (notamment les cotes de seuil).</p>
597	PLU	arrêtez les constructions	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
598	PLU	stopper ce projet de PLU.	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
599	UPac	opposé Paradisio UPAC et reste en UP1, ériger un immeuble R+2, inadapté au site de maisons individuelles	cf. réponse à l'observation n°180
600	OAP	Sécary 150 logements zone boisée (biodiversité), augmentation significative densité, trafic, besoins en infrastructures, artificialisation des sols, dégradation faune et flore ,	cf. réponse à l'observation n°13
601	PLU	Prendre en compte la volonté des Testerins , : réduire l'artificialisation des sols, planter plus d'arbres, pléthore de logements destinés à la location courte durée, pourquoi vouloir toujours plus de population sur le bassin ? problématiques circulation et écoulement des eaux	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
602	PLU	signalisation routière mettre en Zone 20 toutes rues dépourvues de trottoirs normalisés; cartes Chapitre 4 règlement graphique, surchargées, sont illisibles	Hors PLU en ce qui concerne les aspects routiers. Avis défavorable pour la modification de la pièce 4 - plan de zonage.
603	PLU OAP	suis pas favorable à augmentation de la population, densification de l'habitat, Cazaux doit faire l'objet rénovation habitat, opposée à destruction d'espaces naturels	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
604	PLU OAP	aberration la Sauvagerie en UPAC, nouvelles règles (<i>emprise au sol</i>) concernant place Meller à Corniche trop laxistes et floues, non aux lotissements à côté du cimetière et aux Bordes, zone derrière Décathlon constructible en R+4 sentier du littoral entre port et Aiguillon, Cazaux mérite approfondissement, zone du Baou constructible en R+4, aménagements collectifs, cahier des charges futures constructions une voiture par habitant adulte et une moto par ados	Pyla : cf. réponse à l'observation n°100 La Sauvagerie et du Paradiso : maintien de la zone UPAc tel que poposé dans le PLU révisé La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac) (CF. observation précédente) Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : l'extension des constructions existantes est limitée à R+1. Bordes : cf. réponse observation n°222 Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Sécary : cf. réponse observation n°13 Baou : avis défavorable, cf. pièce du dossier de PLU OAP n°5 Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
605	PLU OAP	cf. observation n° 604	cf. réponse à l'observation n° 604
606	OAP	Enclos du Cap Lande choqué de découvrir un projet, le bornage est erroné	Cf. réponse à l'observation n°12
607	PLU	favorable à l'augmentation de la population, difficultés à trouver un logement pour jeunes et classes inférieures ou moyennes, augmenter l'offre	Le PLU en application du PLH permet de produire des logements sociaux pour les jeunes et classes inférieures ou moyennes, et de diversifier l'offre.
608	UP	opposé densification Pyla	cf. réponse à l'observation n°100 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
609		non publié	
610	UPac	pas voir modifier classement actuel Sauvagerie (UPA), suppression des arbres de haute tige interdite,	Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Le règlement de la zone UP indique que tout projet d’aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d’arbres possible. Dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès. Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés. Ceux-ci seront obligatoirement des pins maritimes. La strate arbustive doit être constituée d’essences locales ou adaptées à la région. Les espaces dépourvus de végétation arborée identifiés au plan de zonage au titre de l’article L.151-19 et L.151-23 du Code de l’urbanisme doivent être plantés et replantés par des arbres de haute tige et/ou par la strate arbustive précitée.
611	UP UPac Pyla Meller	droit à construire réduit avec emprise au sol maximum à 15%, ou la mise en place des gabarits ADPPM, garder côté naturel de la place Meller, ex- Sauvagerie couvert forestier et arbres exceptionnels rester UP1/UPA, pas classer le Paradiso et ses commerces en UPac,	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
612	PLU	désaccord avec augmentation non maîtrisée de la population de La Teste, gestion de l'eau, fournir eau potable à tous	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
613	PLU	déversement eaux pollués dans Bassin, chapitre 2-0 paragraphes 3.4 et 3.5 vague et insuffisant, projet de type « zéro rejet », solution la plus efficace reste les surfaces perméables qui infiltreront et retiennent l’eau sur place	Le PLU ne peut pas de gérer les inondations. Le SIBA est compétent en matière de gestion de eaux pluviales. Le PLU intègre en annexes le règlement de gestion des eaux pluviales.

Accusé de réception - Immatriculé au fichier
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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
614	UPac UP	limiter les UPAC à celles déjà occupées par commerces, laisser perrés encore vacants à l’usage estivants, résidents du quartier, pêcheurs	Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
615	2AU	2AU devenant N, corridor écologique, préservation de la biodiversité, cohérent	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.
616	UP	Pyla secteur résidentiel à préserver, consolider la population permanente existante, non à une urbanisation massive	Le secteur du Pyla reste un site privilégié où le résidentiel est préservé (forme urbaine et qualité paysagère). Il ne fait l'objet que d'un objectif de diversité sociale sans servitude de mixité sociale. Les secteurs de Mixité sociale se localisent à La Teste et à Cazaux. Toutefois, les zones 2AU sont limitées en surface afin de répondre aux besoins spécifiques au Pyla. Les zones UPac sont très limitées en termes de possibilité de développement hoteliers. La hauteur des nouvelles constructions est imitée à R+1 ainsi que les extensions des constructions existantes quelle que soit leur destination.
617	PLU	arrêtez le bétonnage, ville, en particulier le centre-ville, saturée	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
618	OAP	Cazaux pas pour vocation de soulager le reste de la ville, situation économique et structurelle ne permet pas augmentation population à Cazaux	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
619	PLU	stop au bétonnage sur notre commune	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
620	UPac	pas favorable Paradiso puisse devenir un R+2, local commercial à côté pizzeria GIGI libre depuis 40 an, évolution raisonnée	cf. réponse à l'observation n°180
621		voir observation n° 614 (bis)	Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
622	UPac	opposée densification du Pyla, contre UPAC sur paradiso et l'ex sauvagerie	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5
623		voir observation n° 621 (bis)	Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
624	OAP	indispensable préserver nature et forêt, contre la bétonisation, Cazaux ne doit pas devenir ville ghetto ou dortoir, logements sociaux 60% soit 10% de plus que la normale, disproportionné, 5 grandes parcelles de terrains investis pour construire des bâtiments de 1 ou 2 étages détruisant centaines arbres : intolérable,	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les SMS définies dans les OAP permettent de répondre aux objectifs du PLH et de rattrapage en matière de logements sociaux.</p> <p>Les secteurs de développement font l'objet d'OAP pour lesquelles des investigations faune, flore et zones humides ont été réalisées permettant de prendre ne compte les enjeux environnementaux locaux.</p>
625	OAP	suppression prévue parking sur port mettrait en difficulté établissement, mais aussi l’ensemble des commerces alentours, en réduisant fortement accessibilité et attractivité du port, sollicite préserver parking, mesures financières compensatoires (financières, relocalisation temporaire ou permanente terrasse)	<p>OAP La Humeyre :</p> <p>La zone du Port est préservée. Le site de la Humeyre permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, du SCOT et du PLH.</p> <p>Le périmètre de l'OAP est retravaillé, le parking public ne fait pas partie du périmètre d'OAP afin de maintenir l'offre en stationnement pour le restaurant mais aussi pour les commerces à proximité. Le nombre de logements est abaissé à 90.</p>
626	PLU	Prévoir augmentation déraisonnée nombre d'habitants alors que ressources naturelles et structures, assainissement, circulation, accueil périscolaire ne suivent plus, arrivés a une limite en terme habitant comme touriste	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
627	OAP	forêt attenante cimetièrè, Lède de la Seuve, pas être détruite mais préservée	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
628		défavorable à cette proposition	
629	UPac	pas de UPAC ancienne Sauvagerie, pas de R+2	cf. réponse à l'observation n°180
630	PLU	classement SEVESO rend illégal modification PLU à Cazaux, La Teste pas prête pour urbanisation intensive	Hors PLU.
631	UPac	contre UPac sur ex Sauvagerie et zone commerciale boulevard de l’océan et jusqu’au Paradiso, à classer Up1,	Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
632	OAP	Bordes éviter le "saccage" zone sensible tourments marins, météorologiques, nature du sol et conséquemment PPRI	CF réponse à l'observation n°222
633	UPac	préserver le Pyla, non projet urbanisation concernant cercle de voile et sauvagerie...	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
634	OAP UPac	défavorable déclassement Paradiso et Guitoune, inconscient faire projets urbanisation avec plus de 30% de logements sociaux.	<p>Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Les SMS mises en place doivent permettre de répondre aux objectifs de production de logements sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH.</p>
635	UP UPac	maintien UP1 sauvagerie, UPAC Paradiso me semble une hérésie, emprise sol< ou = à 15% , avec 1 étage au maximum	<p>Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70</p> <p>Pour la densité : cf. réponse à l'observation n°5</p>
636	OAP	Forêt du cimetière classé OAP4, à classer en N, pétition " préservons la forêt attenante du cimetière" de l'Association ASFACLOS	<p>Le site fait l'objet d'une OAP. Le PLU a dû travailler sur les espaces libres de l'agglomération de la Teste pour répondre aux objectifs de production de logement et de densité (PLH et SCOT).</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p>
637	Règlement	ne comprends pas pourquoi la servitude de mixité sociale ne concerne pas toutes parcelles en UR, en particulier Marzac, erreur à corriger	Il s'agit d'une erreur matérielle qui est corrigée. La servitude de mixité sociale concerne l'ensemble de la zone UR, identifiée comme gisement foncier mobilisable par l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
638	UP UPac	non augmentation de 70 % volume construit par rapport autorisations actuelles, hostile classement UPAC « Paradiso», « Spar / Ermitage», « Sauvagerie» et « Etche Ona / Bal à Papa « »,	cf. réponse à l'observation n°100 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
639	PLU UP UPac	limitation emprise au sol en dessous 20% en limitant hauteurs à R+1, accepte pas zones prévues UPac, nouveaux projets à présenter différents acteurs vie locale avec associations , conseillers de quartier et population en réunion publique	Pour les zones hauteurs et la densité : cf. réponse à l'observation n°115 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
640	UP	stop au bétonnage des bords de mer	cf. réponse à l'observation n°1
641	Pyla Meller	bord de mer, placette ombragée , club de voile et guinguette, l’âme du Pyla	cf. réponse à l'observation n°1
642	UP	Pyla halte a l'urbanisation galopante, préservons nos acquis	cf. réponse à l'observation n°100
643	PLU	caserne des pompiers, protéger arbres et imposer contrainte lors autorisations permis de construire	Pas de protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.
644	UPac	contre modifications proposées Paradiso et Sauvagerie, “bétonisation” des trottoirs ne permet pas évacuation eaux lors des fortes marées.	cf. réponse à l'observation n°180
645	PLU	pas d'accord avec propositions du nouveau PLU, non au béton et tous ces logements	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
646	PLU	inquiétude construction massive logements entraînerait destruction nombreux espaces végétalisés, recenser bonnes idées réunion publique et nombre de locations saisonnières meublées et logements vacants, proposer aux propriétaires les louer à l'année en contrepartie prime incitative	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
647	UPac	contre UPac sur l’ex Sauvagerie, à classer en Up1, et zone commerciale boulevard de l’océan jusqu’au Paradiso	cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
648	PLU	défavorable révision du PLU, garder notre ville un endroit de quiétude, bassin d’Arcachon pas fait pour accueillir autant de personne	Hors PLU.
649	PLU	infrastructures du mal à suivre, notamment pour traitement eaux et lors des tempêtes "exceptionnelles"	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.
650	PLU	défavorable à révision du PLU, garder notre ville un endroit de quiétude, bassin d’Arcachon pas fait pour accueillir autant de personnes	Hors PLU.
651	OAP	Bordes 50 logements, dont 50 % en logements sociaux, circulation, stationnement, densité, cadre de vie, équipements et services publics en tension, imperméabilisation des sols, gestion eaux pluviales, préservation espaces verts, demande projet revu en profondeur, voire abandonné dans sa forme actuelle	Bordes : cf. réponse observation n°222
652	UPac	classement UPAC pas pertinent pour cercle de Voile et ex-Sauvagerie.	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
653	UP UPac	pas favorable classer UPAC ancienne sauvagerie, place Meller et autour Paradiso, pas autoriser agrandissement maison en créant 1 étage sur parcelles petites,	Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
654	OAP	Bordes, accessibilité insuffisante du quartier, risque de submersion marine, terrain pollué, absence réseau d'assainissement, places parking, largeur impasse des perdrix 13.60 m alors minimum 16 m, donc atteinte au cadre paysager, nuisances sonores supplémentaires,	Bordes : cf. réponse observation n°222
655	PLU	modélisations submersion marine, crues, remontées de nappe, ruissellement pluvial, débordement des crastes et cours d'eau, les préconisations préfectorales et les recommandations du SIBA sur les constructions à distance des toits de nappe négligées dans PLU	Les prescriptions du SIBA en matière de remontée de nappes phréatiques sont inscrits dans le PLU.
656	Règlement	Demandons formellement insertion servitude de marchepied Etang de Cazaux dans les annexes au PLU.	Cf observation servitude marche pieds
657	PDA	protéger ilots de fraîcheur et d'absorption, en particulier autour de rares monuments historiques.	Hors PLU.
658	PLU OAP Règlement	hypothèse démographique insoutenable et urbanisation excessive, logique habitabilité durable, défis intergénérationnels; SMS à valider; parking hors espaces naturels, renforcement réseaux eau et assainissement avant urbanisation, préserver zones humides et espaces tampons, ilots de fraîcheur, : revoir prévision démographique (INSEE) et réduire logements à construire besoins réels et capacités locales, absence OAP gare; Prés salés rabaisser à 60 logements tranche 1, destination tranche 2; Cap Lande suppression OAP EBC et N, Bordes suppression OAP et droit secteur pavillonnaire; Lède suppression OAP bois N et EBC; Baou prévoir 250 à 300 places publiques nouvelles, données artificialisation et agencement résidentiel/ tertiaire; Sécary bois et prairie N; Humeyre 70 ou 80 logements, aménagement rue Lesca; cap de Mount études, accès; canal à classer N; Cazaux renouvellement urbain versus accroissement population; Règlement : parking 2 places/T3 et +; OAP interdire les Airbnb, réserver résidences principales; collecteur SIBA à identifier ER; supprimer intentions défavorables envers toitures végétales, supprimer charte devantures commerciales; carte Durègne élément intouchable; opposé UPac place Meller, rétablir sentier du littoral; zonage Zoo; zone A rechercher zone compatible avec activité présente; Zone A à revoir partie nord plateformes minéralisés PLU revu selon 3 axes : réduire projection démographique et production de logements à aligner sur capacités réelle d'accueil..., protéger et sanctuariser espaces naturels, agricoles et forestiers, garantir qualité de vie et habitabilité du territoire, équipements publics, préservation paysages, sauvegarde du patrimoine maritime et forestier	<p>Les SMS sont rappelés dans le Règlement dans le cadre des emplacements réservés mais pas seulement : cf le règlement de chacune des zones concernées par des OAP pour lesquelles chaque SMS est précsiée. De plus, le rapport de présentation développe le nombre de logements attendus et le nombre de logements sociaux à produire.</p> <p>Les logements a produire permettent de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH : CF avis de la COBAS et du SYBARVAL</p> <p>OAP :</p> <p>OAP1: Façade Maritime</p> <p>Tranche 1 : proposition de rabaisser le chiffre à 60 appartements pour éclaircir un espace qui ne saurait « barrer » l'horizon.</p> <p>Réponse : le site est propice à la constructibilité (préemption EPF) pour la réalisation de logements mais aussi pour valoriser la façade maritime, pour un équipement structurant, un accueil touristique et une parc actif. Maintien de la tranche 65-85 logements.</p> <p>Tranche 2 : Une étude préopérationnelle et de programmation devra formaliser les aménagements possibles sur la base des emprises existantes et leur extension limitée à 20%. Le site n'est pas un site de densification pour de l'activité économique car non fléché comme tel dans le SCOT.</p> <p>OAP2:CAP LANDE</p> <p>Proposition : classement en EBC et Zone N du périmètre arboré désigné par cet OAP et la suppression de cette OA</p> <p>Réponse : avis défavorable. Il s'agit d'un site libre identifié par la COBAS comme un espace de densification dans le gisement foncier permettant d'atteindre les objectifs de production de logements. Les arbres et les espaces périphériques sont préservés. L'étude de faisabilité du porteur de projet devra assurer cette préservation.</p> <p>OAP 3: BORDES EST</p> <p>Le site fait l'objet d'une OAP. Le PLU a dû travailler sur les espaces libres de l'agglomération de la Teste pour répondre aux objectifs de production de logement et de densité (PLH et SCOT).</p> <p>Les investigations environnementales ont été réalisées et l'OAP tient compte de ces enjeux environnementaux. Toutefois, il est nécessaire de comptabiliser ce secteur dans les espaces de constructibilité pour atteindre les objectifs de production de logements du SCOT et du PLH</p> <p>+ bande tampon de 50m</p> <p>suppression de cette OAP : avis défavorable</p> <p>OAP 4: LEDE DE LA SEUVE</p> <p>Le site fait l'objet d'une OAP. Le PLU a dû travailler sur les espaces libres de l'agglomération de la Teste pour répondre aux objectifs de production de logement et de densité (PLH et SCOT).</p> <p>Les investigations environnementales ont été réalisées et l'OAP tient compte de ces enjeux environnementaux. Toutefois, il est nécessaire de comptabiliser ce secteur dans les espaces de constructibilité pour atteindre les objectifs de production de logements du SCOT et du PLH</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>+ bande tampon de 50m Proposition classement de l’ensemble du bois de la Lede de la Seuve en ZN grevée d’un EBC pour protéger les arbres et la suppression de cette OAP. : Avis défavorable</p> <p>OAP 5. BAOU – LES MARAICHERS Il s'agit d'une OAP et non d'une étude opérationnelle ou d'une zone d'aménagement concertée. Le PLU permet de planifier les destinations et les vocations. Il ne s'agit pas d'une étude de programmation. Ce qui est demandé dans l'observation relève de la phase suivante d'application du PLU, c'est à dire une étude opérationnelle sur le site.</p> <p>OAP 6 – Sécary Obligation de densification des espaces libres (dont le secteur de Secary) dans l'enveloppe de l'agglomération de La Teste en compatibilité avec l'objectif de densité du SCOT. Le PLU permet d'atteindre des objectifs de production de logements notamment sociaux en compatibilité avec le PLH et le SCOT. Le site de Sécary fait l'objet d'une OAP qui permet de construire sur un espace libre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de la Teste. Cette OAP permet de préserver des espaces naturels et boisés en application des études environnementales réalisées dans le cadre du projet d'aménagement. Le bilan de la concertation réalisé dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet sur Sécary avait permis de répondre aux interrogations. (cf. délibération et annexe 1 CM Sécary en date du 12 avril 2023.)</p> <p>OAP 7 – LA HUMEYRE La zone du Port est préservée. Le site de la Humeyre permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, du SCOT et du PLH. Le périmètre de l'OAP est retravaillé, le parking public ne fait pas partie du périmètre d'OAP afin de maintenir l'offre en stationnement pour le restaurant mais aussi pour les commerces à proximité. Le nombre de logements est abaissé à 90.</p> <p>OAP 8 – CAP DE MOUNT L'OAP reprend l'intégralité des études menée sur le site. Il n'y a donc pas lieu d'ajouter ces études au PLU.</p> <p>OAP 10 . CANAL La partie se trouvant en ZPENS dans l'OAP a été supprimée, entraînant une baisse du nombre de logements envisagé.</p> <p>OBSERVATION CONCERNANT DES OAP DE CAZAUX : Le village de Cazaux est défini comme une agglomération dans le SCOT, ce qui permet d'envisager non seulement le renouvellement urbain de Cazaux mais aussi son extension et son intensification pour répondre aux objectifs de production de logement du SCOT et du PLH.</p> <p>OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT DU PLU A. PLACES DE PARKING Proposition de généraliser les deux places à partir du T3 Réponse : en centre-ville, il faut valoriser la diversité du logement et diminuer le nombre de places de stationnement par logements et favoriser les mobilités actives. Proposition d’abolir cette règle et de ne pas conditionner la création de commerce à des places de parking Réponse : pas de stationnement réglementé dans le centre-ville pour le commerce et les activités de détails.</p> <p>B. LOCATION MEUBLES TOURISTIQUES – CAS AIRBNB Proposition que dans tous les schémas des OAP, les Airbnb soient explicitement interdits. C’est une faculté de la Loi Le Meur qui offre aux communes de limiter dans le PLU certain secteur uniquement aux résidences principales. Réponse : une délibération cadre a été prise au niveau du SIBA. Chaque commune a pris une délibération complémentaire.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>Sur la Teste, la délibération impose l'enregistrement des logements inscrits sur une plateforme de location saisonnière afin de contrôler la réglementation de location pendant 90 jours maximum.</p> <p>C. EMPLACEMENT RESERVE SIBA L’ouvrage collecteur de pluviale exploité récemment par le SIBA situé dans le Bois situé dans le prolongement de l’Hôtel IBIS n’est pas référencé comme emplacement réservé, ouvrage du SIBA. Il convient de corriger cette erreur, en effet l’ouvrage est situé en zone N. Réponse : Le futur collecteur peut être réalisé en zone naturelle car il s'agit d'une installation d'intérêt public. Il ne s'agit pas d'une erreur.</p> <p>D. TOITURES VEGETALISEES supprimer ces intentions défavorables envers les toitures végétales : avis défavorable.</p> <p>E. CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES La charte des devantures commerciales traduit les travaux de la mairie concernant les façades qui doit être annexé au PLU, afin d'embellir le centre-ville.</p> <p>F. LES CABANES FORESTIERES DE LA FORET USAGERE Volonté des élus inscrite dans le PLU.</p> <p>G. ZONAGE UPAC DU PYLA La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage UE permettant la gestion du cercle de voile et la préservation des espaces naturels NV. La hauteur des nouvelles constructions est réduite à R+1 dans les zones UP1, UP2 et UPAC même pour les hôtels.</p> <p>H. SENTIER DU LITTORAL L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme.</p> <p>I. ZONAGE DU ZOO Le zone UZ correspond à une évolution de cette activité particulière et limitée et non à une activité de type zone d'activité. Il n'y a pas de dérive possible.</p>
659	PLU	PLU revu selon 3 axes : réduire projection démographique et production de logements à aligner sur capacités réelle d'accueil..., protéger et sanctuariser espaces naturels, agricoles et forestiers, garantir qualité de vie et habitabilité du territoire, équipements publics, préservation paysages, sauvegarde du patrimoine maritime et forestier	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
660	PLU	projet inapproprié, artificialisation dizaines d’hectares supplémentaires, fragilisation espaces naturels et forestiers, saturation réseaux eau et assainissement à la limite de capacités, dégradation qualité de vie, perte progressive identité paysagère et culturelle	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
661	PLU	rétablissement chemin du littoral au niveau des Prés Salés Ouest à inscrire dans OAP	Avis défavorable, ne fait pas partie du périmètre de l'OAP façade maritime.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
662	PLU OAP	Cazaux Cap de Mont s'impose bande de sécurisation et frange boisée le long de la craste de Nézer; Jaumar zone boisée, humide et traversée par le collecteur, largeur bande de recul risque incendie ?, projet flou entre espaces bâtis et milieux naturels; Cazaux Ouest canal à classer N car empiète sur ZPENS du canal des landes; Cazaux Nord 1 recul 100 mètres obligatoire en N, bande recul incendie; Cazaux Nord 2 : bande sécurisation de 50m, canalisation (gaz naturel) quel type camping envisagé ? encadrer étalement urbain, réduire nombre logements, protéger arbres et végétation, qualité paysagère, augmenter EPT, réhabiliter infrastructures et équipements publics, SEVESO	<p>CAP DE MOUNT zone 1AUc Une bande tampon de 50m est matérialisée le long de la craste de Nézer. Un pourcentage d'espace en plaine terre est défini dans le règlement.</p> <p>JAUMAR-PINS DE CAZAUX zone 1AU Il s'agit d'une orientation d'aménagement et non d'une étude préopérationnelle. La bande de 50m est inconstructible comme le demande le SCOT.</p> <p>CAZAUX OUEST-CANAL zone UD Il s'agit d'un espace libre dans l'enveloppe urbaine et l'agglomération de Cazaux. En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, les espaces libres ont été étudiés pour permettre leur construction. Des investigations écologiques ont été réalisées. La zone le long du canal est préservée car présence de la ZPENS, les limites de l'OAP ont donc été réduites.</p> <p>CAZAUX NORD-1 zone 1AU Une bande tampon de 50m est matérialisée le long de la craste de Nézer et être préservée, en continuité de la zone de Cap de Mount.</p> <p>CAZAUX-NORD 2 zone 1AUK L'OAP intègre une bande de sécurisation de 50 mètres afin de limiter le contact avec le massif forestier. L'OAP tient aussi compte de la canalisation dangereuse au droit du site (gaz naturel). Là encore, il s'agit d'une Orientation et non d'une étude de programmation. Le moment venu, le porteur de projet devra présenter un projet compatible avec les orientations de l'OAP et le règlement de la zone.</p> <p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
663	PLU	baisse nombre constructions, hauteurs et surfaces; réseaux routiers, acheminement fluides et évacuations ne sont pas adaptés, assurer contrôle développement	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
664		voir observation n° 663 (bis)	cf. réponse à l'observation n°663
665	PLU	manque réseaux routiers, fournitures et évacuations fluides, PLU a minima revu à la baisse et suspendu jusqu'à près prochaines élection	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
666	PLU	mettre en place les moyens sécurisation pour contrôler risques (incendie cf. 2022, débordements eaux usée) avant de programmer zones AU	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
667	OAP	suppression OAP 4 et classement en EBC forêt du cimetière (voir observation n° 483)	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
668	OAP	construction 782 logements, la moitié en logements sociaux, va changer la vie de Cazaux, surpopulation imposée et non réfléchie	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
669	Règlement	prévoir "raquette" minimale retournement routière au fond des impasses donnant sur pinède de Conteau	Les voie en impasse doivent se terminer par une raquette de retournement. Cf règlement.
670	OAP	Cazaux défavorable PLU qui ne protégera pas le bien vivre, espaces naturels, bétonnage excessif,	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les SMS définies dans les OAP permettent de répondre aux objectifs du PLH et de rattrapage en matière de logements sociaux.</p> <p>Les secteurs de développement font l'objet d'OAP pour lesquelles des investigations faune, flore et zones humides ont été réalisées permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux locaux.</p>
671	PLU	OAP 1, 2, 3, 4, 7, certains zonages au Pyla accentuent artificialisation excessive, impacts environnementaux sous-estimés : eau, assainissement, biodiversité et préservation littoral, éviter excès de béton, garantir développement réellement équilibré	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
672	UP	règles d’implantation et d’extension assouplies, contraire au PADD de sobriété foncière, opposé UPac place Meller et ex-sauvagerie, projections démographiques surévaluées justifiant surproduction de logements, assainissement pas dimensionné pour accueillir davantage résidences, extensions ou piscines supplémentaires, effets combinés sur eau, biodiversité et sentier littoral pas suffisamment étudiés, protection des espaces boisés, maîtrise urbanisation et préservation caractère architectural du Pyla	<p>cf. observation n°100</p> <p>Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1</p> <p>Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</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 des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.</p>
673		voir observation n° 671 (bis)	cf. réponse à l'observation n°671
674	OAP	pas favorable parking démesuré plaine des sports, destruction espaces naturels, Sécary, Cimetière et Cazaux, densification excessive ((150 logements secteur Sécary) et construction R+2 dans une zone pavillonnaire	<p>Sécary : cf. réponse à l'observation n°13</p> <p>Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329</p> <p>Cf réponse sur le développement et les OAP de Cazaux</p>

Accusé de réception
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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
675	OAP	Le Baou - Les Maraîchers réserver emplacement des futures bretelles d'accès	La phase opérationnelle permettra de répondre précisément et si nécessaire à la proposition.
676	UP UPac	opposée UPac place Meller, îlots Paradiso, Spar/Ermitage, Sauvagerie, et Etche-Ona Bal à papa et augmentation 70% par rapport autorisations actuelles	cf. réponse à l'observation n°100 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
677	NLc	comment se fait-il que les 5 campings aient bénéficié possibilité reconstruction à l’identique suite destruction incendie de 2022 ?	La reconstruction a été possible car les destructions ont été provoquées par le sinistre de l'incendie.
678	PLU	planification doit avancer avec meilleures données disponibles, en cohérence avec SCoT, solde naturel négatif et migratoire positif, commune répondre à demande logements et équipements, investissements du SIBA et programmes assainissement déjà planifiés et intégrés à temporalité du PLU; rareté des logements entraîne envolée des prix et difficulté d'accès pour actifs locaux, servitudes mixité sociale et réserves foncières apportent réponse équilibrée; PLU cherche préserver patrimoine naturel tout en assurant développement soutenable.	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PH et du SCOT. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l'évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d'un urbanisme déconnecté de l'intérêt collectif.
679	UP UPac	opposé UPac place Meller et ex sauvagerie, à classer UP1, à augmentation de 70% droits à construire, p	cf. réponse à l'observation n°100 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
680	PLU	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.
681	UPac UP	UPac rester à R+1, opposé UPac place Meller, Sauvagerie et Guitoune, dispositions concernant clôtures inchangées à faire appliquer	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70
682	UPac UP	opposée UPAC place Meller, zone commerces bd de l'Océan et augmentation de 70% des droits à construire	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
683	OAP	Bordes projet totalement inadapté, quartier résidentiel pas armé pour telle densité de nouvelle population, Rue Lesca impasse, risque submersion marine, prévoir amélioration réseau d'assainissement et places de parking pour 50 logements, ancienne casse automobile pollué, nécessiter abatage d'arbres centenaires, oies d'accès ,	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
684	PLU	favorable classement NR zone forestière bordée par Boulevard d'Arcachon, allées des dauphins et ventôse (au nord du golf)	dont acte
685	PLU UPac	projections démographiques surévaluées, urbanisation excessive et constructions de logements déraisonnables, réseaux, cadre de vie; opposé à AOP4 "Lede de la Seuve" suppression EBC et N, UPac place Meller, Sauvagerie, Paradiso, etc; PLU intègre interdiction des meublés touristiques dans certains secteurs préserver offre de logements aux habitants permanents, nouveaux établissements hôteliers ou restauration soumis à obligation de mise à disposition de logements temporaires pour saisonniers, réécriture PLU : préservation forêts, paysage et caractère unique du Pyla intégrant enjeux actuels logement, biodiversité et évolution climatique.	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU n'intègre pas l'interdiction des meublés touristiques. Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
686		voir observation n° 671, 673 (bis)	cf. réponse à l'observation n°671

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
687	PLU UPac UP	projections irréalistes et infrastructures saturées, opposition UPac place Meller, Sauvagerie, secteur Paradiso, opposition hauteurs dR+2 et augmentation des droits à construire, PLU ignore besoins en logements pour les actifs et saisonniers, demande Airbnb certains secteurs et obligation logements pour saisonniers nouvelle construction hôtelière ou commerciale	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Avis défavorable. Pas d'interdiction à la création de Airbnb dans certains secteurs. Le PLU permet la création de logements pour les saisonniers.
688	UP UPac	opposition UPAC: Paradiso, Ermitage, La Sauvagerie, Etche-Ona, Cercle de Voile, R+2 front de mer, emprise au sol 15% étant la limite souhaitable, hauteur n'entraîne pas augmentation excessive du volume (jusqu'à 70%).	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70
689	PLU	bétonnage à outrance, infrastructures, réseaux d’assainissement, projets constructions trop nombreux, volumineux et hauts, parking 2 places/ logement, conserver espaces boisé et façades maritimes,	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle. Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.
690	UPac	oppositions boulevard de l’Océan, du secteur du Paradiso et Sauvagerie UPac, à classer UP1	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
691	OAP	opposé résidenceR+2 et R+1 sur réserve foncière du cimetière, stationnement, artificialisation, à transformer en parc de mémoire espace arboré, .	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
692	PLU	sanctuariser immédiatement zones naturelles restantes, les exclure de tout projet urbanisation, appliquer ZAN sans délai et cesser toute extension urbaine inutile : urbanisation maîtrisée et durable; favoriser l’écotourisme et protéger les habitants de surfréquentation : tourisme respectueux, pas prédateur; PLU sans plan climat ambitieux et développement des mobilités douces	Le PLU doit répondre aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT et du SRADDET qui définissent les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF issus de la loi climat et résilience de 2021. Le PLU n'est pas un PCAET.
693	OAP	Cazaux défavorable plus en plus peuplé, manque police, école, commerçants, créer problèmes délinquance, intégration, urbains, écologiques	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.
694	PLU	entretien réseau eaux pluviales (craste écluses espaces verts voirie) avant plus de construction, trop de terrains divisés en petit parcelle ou des constructions trop proches, hautes plus de véhicules	Le PLU applique les prescriptions du SIBA en matière d'entretien des crastes.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
695	PLU	réflexion sur locations courte durée "trustant" possibilités de logements longue durée de résidents locaux	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
696	OAP	Bordes zone inondable, polluée en profondeur, enclavée	Bordes : cf. réponse observation n°222
697	OAP	pas de logement supplémentaire pour Cazaux	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.
698	OAP	Cazaux pas la capacité accueillir autant logements supplémentaires, enclavé, base militaire et raffinerie,	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.
699		voir observation n° 651 (bis)	Bordes : cf. réponse observation n°222
700	OAP	envisager de construire un immeuble dans zone pavillonnaire inondable, enclavée, seul accès par petite route avec passage à niveau ?	Bordes : cf. réponse observation n°222
701	UP UPac	opposé à toute création UPAC au Pyla, notamment ex-sauvagerie et Paradisio, maintenir couvert végétal au maximum en refusant densification et parcellisation des terrains, ADPPM à retenir	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
702	OAP	stop à urbanisation et augmentation de la population, Enclos Cap Lande boisé, Bordes Est inondable et secteur pavillonnaire, Lède de la Seuve : boisé et secteur pavillonnaire à proximité, à classer N; Sécary : zone humide avec population d'animaux, à classer N; Cap du Mount : Cazaux engorgé, trafic routier, assainissement, eau potable; se développer, s'améliorer en cherchant équilibre responsable	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. Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
703	PLU OAP UP dossier	hypothèses démographiques surévaluées, OAP forte concentration à Cazaux, incohérences, problèmes méthodologiques, erreurs : nombre d’habitants et logements, écarts entre différents tomes du dossier, impact environnemental sous-estimé, absence programmation équipements publics, risques minimisés, Cazaux urbanisation massive; autres OAP Zones humides et boisées, droits à construire à réduire, préservation espaces naturels; Pyla : UP1 Meller, bd Lignon et Océan, Paradiso, recul 25m en UPac, R+1 front de mer, proposition de gabarit, emprise piscines, affouillement sous emprise construction; PLU inadapté et trop volumineux	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU de Cazaux est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Le projet de PLU a fait l'objet d'investigations sur 18 secteurs dans le cadre de la séquence éviter-réduire-compenser. Cela a permis d'éviter les secteurs à très forts enjeux.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La phase opérationnelle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p> <p>Les Plans de Prévention des Risques naturels ou technologiques applicables sur la commune s'imposent au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ils sont annexés en pièce n°6 du document.</p> <p>concernant le Pyla : cf réponse à l'observation n° 100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70</p>
704	PLU	Projection démographique irréaliste, eaux potables assainissement, artificialisation, réduction nombre logements projetés, protection stricte zones naturelles, conditionnement urbanisation à création d’équipements publics adaptés.	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>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>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
705	PLI	arrêtez de tout bétonner.	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
706	UP UPac OAP	risques changement climatique insuffisamment pris en compte, opposée Upac place Meller en UP1, assainissement, circulation, Cazaux urbanisation massive, augmentation droits à construire, revoir projet	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU de Cazaux est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
707	OAP PLU	OAP 4 « Lède de la Seuve » supprimée et classée EBC, projections démographiques surévaluées et justifient constructions, OAP Bordes Est accessibilité, risques environnementaux et imperméabilisation de sols, intégrer mesures régulation meublés touristiques (type RBNB) et obligations de logements pour salariés saisonniers, prendre en compte préservation espaces naturels, limitation urbanisation, régulation tourisme et intégration enjeux climatiques et sociaux	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Bordes : cf. réponse observation n°222
708	UPac PLU	place Meller, Cercle de voile, Sauvagerie et Paradiso en UP1, pas augmenter droits à construire, Pyla, La Teste et Cazaux; préserver environnement, caractère résidentiel, couvert végétal, zones humides, biodiversité, façade maritime et conchyliculture	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer : cf. réponse à l'observation n°530 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 96% du territoire communal est protégé. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU de Cazaux est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
709	Bordes PLU	inquiétant autoriser ce genre de projet Bordes et port du Rocher une zone rouge inondable	Bordes : cf. réponse observation n°222
710	PLU	circulation, stationnement, ruissellement, écologie n'est pas respectée, les arbres disparaissent...	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
711	PLU OAP UP UPac	Avançons ensemble : hypothèses démographiques, logements, consommation ENA;; graves erreurs, incohérences, hypothèses non justifiées et problèmes méthodologiques; pas d'UPAC place Meller, Ex-sauvagerie, Paradisio, augmentation droits à construire, emprise au sol piscines de moins de 32m ² , recul 25 m DPM, R+2 front mer, OAPs qualité paysagère et forme urbaine, emprise au sol augmentée Prés-salés UT en N, Nepr en N, continuité Humeyre, Bordes inconstructibilité sous-sol, réduire nombre logements, Lède réduire nombre logements, Cap des Landes réduire nombre logements, éloignement craste à 5m, maintenir arbres, inventaires faune flore, OAPs Cazaux limiter étalement urbain, réduire nombre logements	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>OAP Prés salés Ouest : <i>Annuler la zone UT et la transformer en zone N</i> : Avis défavorable. <i>Transposer le Nepr en N</i> : Avis défavorable. <i>Maintenir UB et UE avec la mise en place d’inconstructibilité en sous-sol interdisant les excavations et fondations en raison des nombreux risques et aléas de la zone</i> : Avis défavorable, les dispositions du PPRSM s'appliquent. <i>Travailler la continuité avec l’OAP 7 Humeyre</i> : Avis défavorable, la continuité ne sera pas travaillée sous forme d'OAP <i>Exiger une qualité paysagère et encadrer la forme urbaine</i> : Avis favorable, les prescriptions en matière de forme urbaine et d'orientations paysagères et environnementales sont inscrites dans l'OAP.</p> <p>OAP Bordes est : <i>Mettre en place une servitude d’inconstructibilité en sous-sol interdisant les excavations et fondations en raison des nombreux risques et aléas de la zone</i> : Avis défavorable, les dispositions du PPRSM s'appliquent. <i>Réduire le nombre de logements prévus de l’OAP</i> : Avis favorable, passage de 50 à 40 logements. <i>Accroître la part des sols naturels</i> : Avis défavorable, ce sujet sera traité en phase opérationnelle au regard durèglement de la zone <i>Exiger une qualité paysagère et encadrer la forme urbaine</i> : Avis favorable, les prescriptions en matière de forme urbaine et d'orientations paysagères et environnementales sont inscrites dans l'OAP.</p> <p>OAP Lède de la Seuve : <i>Réduire le nombre de logements</i> : Avis défavorable <i>Augmenter l’emprise des sols naturels</i> : Avis défavorable <i>Exiger une qualité paysagère et encadrer la forme urbaine</i> : Avis favorable, les prescriptions en matière de forme urbaine et d'orientations paysagères et environnementales sont inscrites dans l'OAP</p> <p>OAP Enclos du Cap Lande : <i>Réduire le nombre de logements</i> : Avis défavorable <i>Agrandir l’éloignement des constructions du mitan de la craste à une distance de 5 mètres</i> : Avis défavorable, prescriptions SIBA <i>Maintenir un nombre d’arbres supérieurs notamment concernant les arbres remarquables qui doivent être recensés</i> : Avis défavorable, le recensement précis sera réalisé par le porteur de projet lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles. <i>Mener les enquêtes relatives aux habitats faunistiques et floristiques (qui n’ont pas été menées)</i> : Avis défavorable, les études faune/flore seront réalisées par le porteur de projet lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles. <i>Augmenter l’emprise des sols naturels</i> : Avis défavorable <i>Exiger une qualité paysagère et encadrer la forme urbaine</i>: Avis favorable, les prescriptions en matière de forme urbaine et d'orientations paysagères et environnementales sont inscrites dans l'OAP</p> <p>OAP Enclos du Capitaine : <i>Mener les enquêtes relatives aux habitats faunistiques et floristiques (qui n’ont pas été menées)</i> : Avis défavorable, les études faune/flore seront réalisées par le porteur de projet lors des phases pré-opérationnelles et opérationnelles. <i>Réduction des droits à construire</i> : Avis défavorable <i>Accroissement de l’emprise en zones naturelles</i> : Avis défavorable</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



Chaine d'intégrité du document : 12 A0 ED 98 CA 44 F3 FA 33 03 DD 4C 87 B0 BE
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/84446

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<i>Eloignement de toutes emprises à 5 mètres de la craste</i> : Avis défavorable, prescriptions SIBA <i>Préservation du rôle d’îlot de fraîcheur et de réserve de biodiversité</i> : Avis défavorable <i>Exiger une qualité paysagère et encadrer la forme urbaine</i> : Avis favorable, les prescriptions en matière de forme urbaine et d'orientations paysagères et environnementales sont inscrites dans l'OAP OAP de Cazaux : Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU de Cazaux est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
712	UPac UP	opposé UPac ex Sauvagerie et Boulevard de l'Océan et à augmenter de 70% droits à construire, mettre un frein	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
713	UPac	pas favorable "Sauvagerie" en UPAC, à classer UP1	cf. réponse à l'observation n°180
714	OAP	Bordes zone submersible inondable, imperméabilisation de 12000m2, stationnement, circulation (impasse), dépollution des sols, R+3 (R+2+attique) pavillonnaire R+1, densité, cadre de vie, digues dégradées, étude hydraulique ? Manque d'infrastructures	Bordes : cf. réponse observation n°222
715		voir observation n° 714 (bis)	cf. réponse observation n°714
716		voir observation n° 714 (bis)	cf. réponse observation n°714
717	OAP	infrastructures non dimensionnées pour accueillir augmentation population, diminution significative forêt locale accessible, prévoir étude plus raisonnable afin de préserver qualité de vie et environnement	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
718		voir observation n°717 (bis)	cf. réponse observation n°717
719	UP UPac	passage N 2AU, contre passage UP1 en UPAC, place Meller, CD469 rester UP1, contre révision PDA Villa Geneste sauvagerie	Pour les zones 2AU de Pyla : cf. réponse à l'observation n°367 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Passage du terrain dit du Casino (CD469) en UP1 au lieu d'UPAc. Vocation privilégier l'habitat sur le Pyla, la vocation hôtelière est suffisante sur le Pyla + Recul du trait de côte Avis défavorable
720	PLU	trop de logements à la vue des infrastructures	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. 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.
721	PLU	révision PLU intègre, en priorité et avant toute nouvelle construction, plan détaillé, financé et réaliste de mise à niveau réseaux d’assainissement et évacuation des eaux.	Les objectifs de développement (logements) sont compatibles avec les autorisations de prélèvement en eau potable et avec les capacités de traitement des équipements de traitements des eaux usées.
722	OAP	trop de logements sociaux pour Cazaux	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
723	PLU	contre changement de PLU	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
724	OAP	bétonisation, contrôle de conformité Bordes voie accès très étroite, terrain enclavé, absence étude impact, zone humide, biodiversité, nuisances sonores, assainissement, inondable, digues non entretenues,	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
725	OAP	Bordes opération logements collectifs impropre secteur pavillonnaire, droit commun, réseaux à rénover,	Bordes : cf. réponse observation n°222
726	PLU	2400 logements supplémentaires mise en perspective avec besoins infrastructures, protéger environnement et patrimoine, rénovation bâti, pas fait état cheminements doux, sentier du littoral prés salés Aiguillon,	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. 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. Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement. Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.
727	PLU	contre le béton, besoin de nature, trop commerces et immeubles	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
728	OAP	Bordes étude hydraulique manquante, voirie inadaptée, stationnement, une seule entrée, sans dépollution sols, incohérent avec PPRSM, projet inadapté	Bordes : cf. réponse observation n°222 Les études hydrauliques seront réalisées dans le cadre de la phase opérationnelle par le porteur de projet.
729	OAP	Bordes habitat mixte, zone inondable, accès réduit du fait de la voie ferrée, risques importants en cas incident maritime majeur	Bordes : cf. réponse observation n°222
730	Golf	forêt de Laurey définitivement inconstructible,	Forêt du Laurey classée en zone NR (naturelle remarquable) et en espace boisé classé (EBC)
731	PLU	charte architecturale, interdire le toit terrasse sur le territoire régression culturelle non justifiée,	La charte architecturale est un document incitatif annexé au PLU.
732	PLU	cabanes forestières État s’opposer construction des biens sinistrés sans justification réglementaire et juridique, La Teste maintenir position sur question de reconstruction cabanes sinistrées	Le PLU inscrit dans le règlement la possibilité de reconstruction des cabanes de résiniers.
733	UPac	renoncé UPac ex-Sauvagerie, secteur boisé remarquable	cf. réponse à l'observation n°180
734	UP	urbanisme rester raisonnable, bien intégré, emprise au sol 15% avec possibilité ajouter un étage 75% maximum du RDC, emprise au sol maximale 20%, sans ajout d'étage	cf réponse à l'observation n°100

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305205-20251218-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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
735	PLU OAP	projections démographiques et logements exagérées; Façade maritime trop dense; Baou – Les Maraîchers impossible évaluer équilibre entre logements, commerces et stationnements; Cazaux projets disproportionnés au regard réseaux et accès; PLU revu avec programmation démographique réaliste, intégration raisonnée des OAP pour soutenir commerces et loisirs, cadre naturel et protéger espaces forestiers et maritimes	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les observations faites lors de l’enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c’est-à-dire la phase opérationnelle.</p> <p>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.</p> <p>Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
736	UP UPac	défavorable UPAC zones Paradiso, La Sauvagerie; bâtiments/maisons dites remarquables limiter projets de rénovation, modification ou construction dans périmètre de 1 000 m, opposé augmentation de 70 % droits à construire	<p>cf réponse à l'observation n°100</p> <p>Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p>
737	OAP	Cazaux projet près 300 logements supplémentaires infrastructures « publiques », défauts (gestion de l’eau, voies d’accès...), éviter que Cazaux lieu de villégiature devienne cité dortoir	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
738	PLU	densification annoncée surcroît trafic non absorbable par voiries actuelles, assainissement aux limites, inondations sous-estimées, surcharge établissements scolaires, artificialisation fragilise les milieux naturels et corridors écologiques	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
739	OAP	ASL Les Bordes: Bordes habitat collectif R+1+attique implique bétonisation et imperméabilisation, artificialisation, fragilisation écosystème projet maillage rue André Lesca au sud et allée des pinasseyres au nord irréalisable, assainissement, élaborer nouveau projet plus adapté	<p>Bordes : cf. réponse observation n°222</p>
740	OAP	Bordes submersible, inondable, réseau eaux pluviales saturé, accès piétons et circulation difficiles, destruction espaces boisés, terrain pollué, projet inadapté	<p>Bordes : cf. réponse observation n°222</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
741	OAP	Cazaux population sans perspective de travail, services et commerces, Cap du Mount coupe arbres, chênes, faire camping, construire au-dessus grande surface; ouest canal coupes rases arbres	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
742	OAP	Cazaux artificialisation à outrance, impasse saturée, zones à risques (pétrole, munitions, pinède, base)	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
743	PLU	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 rabaissée 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 espaecs libres dasn les zones urbaines avant de permettre la consommation d'espaces NAF en extension de l'urbanisation.
744	Point particulier	Parcelles AY 711, 713, 550 et 553 maintien en NL et possibilité implanter 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.
745		Sans objet	
746	OAP	village ne peut plus accueillir nouveaux habitants, réseaux plus adaptés	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
747	UPac	opposée UPac ancienne Sauvagerie, boulevard de l’Océan et secteur Paradiso	Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
748	OAP	Cazaux opposée urbanisation disproportionnée, une seule route d’accès, sans poste, sécurité policière et médecin	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
749	OAP	Cazaux 792 logements / 1572, répartition déséquilibrée, inondations, réseaux et infrastructures sous-dimensionnés, densité disproportionnée, réduire fortement nombre de logements attribués à Cazaux et répartir de manière plus équitable les perspectives de développement	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
750	UPac	opposé UPac ancienne Sauvagerie, boulevard de l’Océan et secteur Paradiso	Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
751	UPac	maintien UP1 la Sauvagerie, boulevard de l'Océan et Paradiso	Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
752	OAP	préservation Lède de la Seuve à classer EBC et espace santé aménagé	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
753	UPac PLU	opposée UPAC Sauvagerie, Place Meller, Bd de l'Océan et Paradisio, rétablir chemin du littoral entre la digue Johnson et le Lapin Blanc	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme.
754	OAP	Façade Maritime Prés Salés Ouest nouveau front de mer paysagé en pleine ville, attractivité dynamique avec activités loisirs et économiques, commerces, hôtellerie, bâtiments désaffectés réhabilités, source sauvegardée	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. Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.
755	PLU	commencer à construire sur bâtiments inutilisés et vides et les panneaux solaires sur les toits des entreprises	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
756	Point particulier	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.
757	OAP	Bordes submersible, inondable, imperméabilisation et problème écoulement eaux, une sortie soucis en cas d’incendie..., dépollution sols, digues se dégrader, projet inadapté peu responsable envisager hyper densification (45log/ha) du quartier	Bordes : cf. réponse observation n°222
758	OAP	densification Cazaux me semble malheureuse, fermeture poste, raréfaction commerces et services, vulnérabilité aux événements naturels, pas de potentiel emploi, transports en commun rarissimes	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
759	OAP PLU	disparition OAP, bois de la Lède de la Seuve classé N et Espace boisé protégé (EBP); Humeyre 70 logements, hauteur 11,5 trop massive, préserver visage du port, garantir vie en pied immeuble; Prés salés interrogations tranche 2, activité économiques, source à mettre en valeur, 85 logements face au terre-plein; Bordes suppression OAP et application droit commun en zone pavillonnaire; Cap Lande classement EBC; Cap de Mount supprimer cause accidentogène; Canal classé N; réintégration sentier du littoral, suppression possibilité restaurants sur domaine portuaire des anciens Chantiers Couach (UMn)	Bordes : cf. réponse observation n°222 Lede de la Seuve : cf. réponse observation n°329 La Humeyre : cf. réponse observation n°358 Façade maritime : cf. réponse observation n°348 Enclos du Cap Lande : cf. réponse observation n°12 OAP Cazaux Ouest-canal : le périmètre de l'OAP est réduit pour sortir le partie en ZPENS.
760	OAP	défavorable en raison concentration énorme logements sociaux et autres Cazaux, infrastructures prévues, réel problème d’équité entre quartiers	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
761	OAP	défavorable en raison concentration énorme logements sociaux et autres Cazaux, infrastructures prévues, se pencher sur évacuation	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
762	OAP	Cazaux désaccord modification du PLU concernant quartier	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
763		voir observation n° 747 (bis)	cf. réponse à l'observation n°747
764	PLU OAP Règlement	voir observation n° 658	Cf réponse à l'observation n°658
765	PLU	préserver zones arborées et zones humides en limitant zones construites	Le projet de PLU a fait l'objet d'investigations sur 18 secteurs dans le cadre de la séquence éviter-réduire-compenser. Cela a permis d'éviter les secteurs à très forts enjeux. 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 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 phase opérationnelle permettra de définir le programme exact des différents projets. C'est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.
766	Point Particulier	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.
767	UPac	défaveur construction dans périmètre place Meller et du quadrilatère rond-point du figuier, restaurant La Guitoune, front de mer et d'une ligne parallèle à celui-ci jusqu'à 100m du boulevard de l'océan; oppose résidence hôtelière Paradiso	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
768	UPac	opposé ancienne Sauvagerie en UPac, boulevard Océan et Paradiso	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
769	Point particulier	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	Point particulier	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
771	UPac	défavorable densification et passage UPAC Place Meller , Bld de l'Océan, Paradiso	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
772	PLU Golf	classement zone remarquable forêt du Laurey.	Avis favorable.
773	OAP	Bordes défavorable projet construction logements, submersible, évacuation des eaux usées, voies de circulation pas adaptées	Bordes : cf. réponse observation n°222

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
774	PLU	ASLFU : cabanes de résiniers, préservation patrimoine paysager bâti, architecture sobre, complexe et riche, petit patrimoine vernaculaire, enjeu culturel (gemmage, loisirs,,,,), point appui essentiel pour prévention incendie, reconstruction enjeu majeur doit s'accompagner de mesures réglementaires, inventaire incomplet, gage de sécurité complémentaire; opposition Etat disproportionnée voire en contradiction avec pratiques autres territoires	Le zonage du PLU reprend le périmètre de la forêt usagère tel qu'il existe dans le PLU de 2011. Le PLU inscrit dans le règlement la possibilité de reconstruction des cabanes de résiniers.
775	Règlement	UP limites séparatives recul de 2 m pour parcelle avec voies en coin	cf. réponse à l'observation n°100
776	Point particulier	vérifier tracé zonage NRfu correspondant forêt usagère, à côté du dépôt de Carburant à Cazaux, semble faux	Le périmètre forêt usagère a été corrigé.
777	UPac	Défavorable passage en zone commerciale interdit toute activité sportive	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
778	Dossier	PLU modifié aurait mérité d’être présenté à la population avant l’ouverture de l’enquête publique	Le PLU a fait l'objet d'une concertation dont le bilan a été tiré.
779	OAP	Cazaux contre-projet de réalisation de plus de 800 logements, Accès routier, zone riche en biodiversité au bord du canal, crues, terrain difficilement urbanisable,	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
780		voir observation n° 778 (bis)	cf. réponse à l'observation n°778.
781	Dossier	PLU trop important pour être traité avant le prochain scrutin municipal.	Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT. Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens. Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles, Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir, Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures, Il protège les paysages et renforce les espaces verts, Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.
782	PLU	Stop nouvelles constructions de plus de 2 étages, logements réservés Testerins mal logés et accessibles aux jeunes, créer plus d'espaces verts	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
783	OAP	Cazaux autant de constructions sur ces espaces naturels avec desserte routière faible, infrastructures pauvres,	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
784	PLU	arrêts bétonisation à outrance de création de zones commerciales, circulation, accès aux plages à revoir, parkings à agrandir, station d'épuration défaillante, inondation à prévoir	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
785	PLU	bétonisation de la teste me semble trop importante, eaux usées, espaces verts	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
786	OAP	bétonnage sans étude environnementale, faisabilité réseaux existant ou infrastructures, 800 logements à Cazaux, 2 écoles vétustes, circulation problématique	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
787	OAP	bétonnage sans étude environnementale, faisabilité réseaux existant ou infrastructures, 800 logements à Cazaux, 2 écoles vétustes, circulation problématique	cf. réponse à l'observation n°786
788	PLU OAP	"Engagement écologique et social" : artialisation en contradiction avec ZAN, ouvrant urbanisation espaces naturels, agricoles et forestiers, nécessité renforcer continuité écologique et zones tampons; Cazaux marqué incendie de 2022, accessibilité critique et risque sécurité habitants, réseaux urbains sous tension, impact écologique dramatique (biodiversité, rafraichissement local); projection démographique excessive; rejet projet PLU en l'état et révision : réduire projections démographiques et expansion urbaine, notamment à Cazaux, sanctuariser ENAF, réhabilitation et lutte contre logements vacants, adaptation au changement climatique	<p>Le PLU est compatible avec les objectifs de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en s'inscrivant dans les enveloppes définies par le SRADDET et déclinées dans le SCoT.</p> <p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le PLU classe par exemple en zones naturelles la Pinède de Conteau, trois terrains le long du boulevard d'Arcachon renforçant le corridor écologique entre la forêt du Laurey et Camicas.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Concernant les réseaux : cf. réponse à l'observation n°658</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
789	PLU OAP	enjeux environnementaux majeurs ignorés, zones humides, forêts, prés salés, dunes, biodiversité, faire face aux effets du changement climatique; Cazaux vulnérable, seul accès routier, réseaux saturés, 800 logements augmentation démographique insoutenable, rejet projet réduire projection démographique, sanctuariser espaces naturels et forestiers, privilégier réhabilitation et sobriété foncière, placer au cœur sécurité et adaptation climatique	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
790	OAP	Bordes impasse, circulation, place parking en surnombre, immeubles R+2 + attique surplomb environnement pavillonnaire,	Bordes : cf. réponse observation n°222
791	OAP	Cazaux défiguré, transformé, urbanisé, un seul axe entrée et sortie constamment bouché	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
792	Règlement	aligner route de Cazaux bande Auchan jusqu'au courneau voire Zoo sur même réglementation urbanisme que supermarché et piste de quad	Cette proposition n'est pas compatible avec l'application de la loi littoral et le SCOT.
793	PLU OAP	pas de prise en compte risque incendie Curepippe, voie directe, Cazaux, distances minimales construction établies; sentier du littoral absent futur PLU; OAP suppression zones boisées contribuant rafraichissements et préservation biodiversité, augmentation inondations en secteur urbain; .	<p>L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme.</p> <p>Les OAP ont été retravaillées pour intégrer une bande de 50m inconstructibles quand elles sont en limites avec le massif boisé.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les observations faites lors de l’enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c’est-à-dire la phase opérationnelle.</p> <p>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.</p> <p>Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p>
794	OAP	Comment peut-on construire Cazaux ? pas les infrastructures, évacuation population difficile incendie	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
795	Point particulier	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.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
796	PLU	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 écologiques 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 Nou en zone NLp ne permettra pas la constructibilité de la parcelle. 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>
797	UPac	défavorable densification UPAC Place Meller, Bld de l’Ocean, Paradiso	<p>Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352</p>
798	Point particulier	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. Le site se localise en zone d'urbanisation diffuse dans le SCOT. La constructibilité est donc très limitée et les nouvelles constructions interdites.</p>
799	OAP	Cazaux Cap de Mount Cazaux Nord 1 un seul accès RD 112, canalisation de gaz, réseaux saturés, inondations, besoins sociaux et publics non anticipés, comment absorber 792 logements,	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
800	UPac	contre UPac place Meller, Sauvagerie, Paradiso, augmentation 70% droits à construire, réduction emprise à 15% pour restreindre surface R+1, hauteur limitée 7,5m / tout point parcelle	<p>cf réponse à l'observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p>
801	PLU	bétonnage excessif suppression derniers poumons verts(eau, biodiversité), problèmes stationnement, circulation, évacuation eaux	<p>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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
802	PLU	cos 0,20, pas de maison immense sans jardin	<p>Le COS n'existe plus depuis la loi SRU.</p>
803	UP UPac	Opposée UPac ex Sauvagerie, Paradiso, piscines sup 10 m2 comprises dans emprise au sol.	<p>Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les piscines : cf. réponse à l'observation n°86</p>

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
804	OAP	Cazaux pas infrastructures pour telles constructions, évacuation sur une seule voie,	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
805	UP UPac	augmentation considérable - 70 % en UP1 et UP2 - droits à construire anéantir équilibre subtil entre constructions, villas traditionnelles, forêt et sous-bois, opposition UPac la Sauvagerie, Paradiso; règles pertinentes et bienvenues mais virtuelles faute d’être appliquées et contrôlées	cf réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
806	UPac	préservation espaces verts et arborés, caractère familial, maintien du petit commerce, pour éviter les hôtels	Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
807		sans objet	
808	Point particulier	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	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. De plus, le risque feux de forêt réduit considérablement les possibilités d’évolution le long de la RD218. Maintien de la zone NP et des espaces boisés classés sur les parcelles.
809	Point particulier	parcelles FG 219, 220, 62 et 61 en UC à cheval UC et Ulc (hébergements touristiques interdits), erreur matérielle entre rapport présentation et règlement 2.10, demande classement Ulc et autorisation hébergements touristiques de toutes les parcelles afin permettre réalisation résidence de tourisme	Projet de résidence de Tourisme sur ces parcelles : Reclassement les parcelles FG61 et 62 en zone Uic + Modification du règlement de la zone Uic pour autoriser le projet.
810	Règlement	parcelles FW 78,79 et 101 en UC, demande minimum de 4 m/craste; nouveaux habitants démesurés au regard capacités réelles accueil et équipements publics	Avis défavorable. Maintien de la prescription du SIBA reportée dans le règlement: Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d’eau, les constructions devront s’implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d’autre de l’axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d’eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d’une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d’accès pourra être imposée.
811		voir observation n° 810	cf. réponse à l'observation n°810

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
812	OAP	OAP déséquilibre population entre centre et Cazaux, nouvelle OAP avenue des Huttiers zone urbanisée; Prés salés, défavorable renaturer Nord, musée fonderies Couach, Tranche 1 7ha R+2 avec 40% EPT 250 logements, Cap Lande défavorable adéquation programmation avec potentialités, revoir densité; Bordes défavorable 30 logements lot individuel, petit collectif, espaces verts; Lède favorable; Le Baou favorable; Sécary défavorable R+1, 25 logements; Humeyre défavorable, incohérence, revoir projet; Cap Mount défavorable R+1, densité réduite 1/3; Jaumar favorable; Ouest canal défavorable réduire à 40 logements densifier face canal; Nord 1 défavorable supprimer logement maintenir commerce et activités; Nord 2 défavorable reprogrammer hébergements touristiques	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>OAP Prés Salés Ouest : Programmation habitat est limitée à une fourchette entre 65 et 85 logements au regard des dispositions de la loi littoral.</p> <p>Avis défavorable à la proposition.</p> <p>Proposition d'OAP 1b : avis défavorable.</p> <p>Proposition d'OAP 1c : avis défavorable au regard des enjeux environnementaux identifiés sur le site. Maintien classement Nepr.</p> <p>OAP Enclos du Cap Lande Avis défavorable.</p> <p>OAP Bordes est cf. réponse à l'observation n°222</p> <p>OAP Sécary Avis défavorable à la proposition au regard des densités minimales préconisées par le SCOT.</p> <p>OAP La Humeyre : cf. réponse à l'observation n°358</p> <p>OAP Cap de Mount : Avis défavorable, maintien de l'OAP.</p> <p>OAP Cazaux Ouest-Canal La partie se trouvant en ZPENS dans l'OAP a été supprimée, entraînant une baisse du nombre de logements envisagé.</p> <p>OAP Cazaux Nord 1 Avis défavorable.</p> <p>OAP Cazaux Nord 2 Avis défavorable. Maintien de l'OAP sur le secteur.</p>
813	Bonneval OAP	améliorer l'existant, parking relai de la plaine des sports un non-sens fonctionnel, environnemental; façade maritime musée couteux, commercial aléatoire, dégradation environnement inclure port Humeyre R+1, conserver parking;	<p>Parking relais : hors PLU</p> <p>Le projet de musée permet de valoriser la façade maritime et le port central.</p> <p>Le périmètre de l'OAP la Humeyre est retravaillé pour sortir l'aire de stationnement de l'OAP. Maintien du R+2.</p>
814	UPac UP	limiter emprise sol à 15 %, limiter possibilité créer un étage à 70%, opposée UPac hôtels, Paradiso, Sauvagerie	<p>cf réponse à l'observation n°100</p> <p>Pour la Sauvagerie et le Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352</p>
815		voir observation n° 809 (bis)	cf. réponse à l'observation n°809

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
816		voir observation n° 808 (bis)	cf. réponse à l'observation n°808
817	Golf UP	Défavorable augmentation droit de construire, entité golf doit rester ce qu' elle est, pas besoin de dénaturer site	Pyla : cf réponse à l'observation n°100 Golf : cf. réponse à l'observation n°388
818	UP UPAC PLU	préservation Pyla comme quartier résidentiel à taille humaine, sans extension hôtelière, concentrer efforts logement social et saisonnier sur zones plus adaptées	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
819	OAP Cazaux	Bordes submersion, Cazaux écoles, routes, épuration, commune complète en logements,	Bordes : cf. réponse observation n°222
820		défavorable	
821	UPac	limiter UPAC à celles qui sont occupées par commerces, perrés encore vacants laissés usage estivants, résidents du quartier, pêcheurs	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
822	Meller	centre de voile, pas de construction R+2 qui détruiraient l’esprit du lieu	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
823	Règlement	SIBA supprimer emplacements réservés B1 et B2, demandez rétrocession	L’emplacement réservé au bénéfice du SIBA sera supprimé car l’équipement a été réalisé.
824	Cazaux	trop de logements pour Cazaux, infrastructures pas prévues.	Le PLU répond aux objectifs de production du PLH et du SCOT. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
825	UPac règlement	supprimer UPac Place Meller, ex-Sauvagerie; Zone N paragraphe 5.1.1.1 interdire artisanat et commerce de détail	Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 La destination "Artisanat et commerce de détail" en zone N est est modifiée de "autorisée" à "interdite".
826	PLU	Chemins ruraux 14 à rétablir Forêt des chênes verts et sécuriser 15 traverser golf	Avis défavorable, maintien du tracé existant
827	PLU OAP UPac UP	répondre principales préconisations SCOT, prévision de croissance démographique de 0,8% conduisant urbanisation excessive, réduire nombre logements et consommation espaces naturels, anticiper risques climatiques; Prés salés manque précision diagnostic écologique, continuité avec Humeyre, Cap Landes diminuer nombre logements éloignés craste; Bordes suppression; Lède suppression; OAP Cazaux problématiques à traiter saturation réseaux eaux pluviales et assainissement, zones marécageuses incendie 2022,sites classés SEVESO (BA120 et Vermillon), risque incendie sous-évalué, diminuer nombre logements; Pyla suppression UPac Meller, Sauvagerie, gabarits,	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle. OAP1 Façade maritime Il s'agit d'une orientation d'aménagement et non d'une étude pré opérationnelle. Le site a fait l'objet d'une investigation écologique (la zone humide est identifiée et préservée). L'OAP de la Humeyre permet quant à elle de travailler sur une opération de renouvellement urbain plus dense et plus limitée. OAP2:Enclos Cap des Landes Le site a fait l'objet d'investigation environnementale (Cf. annexe de l'évaluation environnementale). Le nombre de logement est inférieur à la densité imposée par le SCOT. Réduire le nombre de logement ne permettrait pas de participer à l'atteinte des objectifs du PLH. OAP3:Bordes Est

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213365295-20251218-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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p> <p>OAP4:Léde de la Seuve</p> <p>Le site fait l'objet d'une OAP. Le PLU a dû travailler sur les espaces libres de l'agglomération de la Teste pour répondre aux objectifs de production de logement et de densité (PLH et SCOT).</p> <p>Les investigations environnementales ont été réalisées et l'OAP tient compte de ces enjeux environnementaux. Toutefois, il est nécessaire de comptabiliser ce secteur dans les espaces de constructibilité pour atteindre les objectifs de production de logements du SCOT et du PLH</p> <p>+ bande tampon de 50m</p> <p>OAP:Cazaux</p> <p>Cazaux est une agglomération (Cf SCOT). La loi climat et résilience oblige donc dans le cadre de la révision du PLU de travailler à l'accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités dans les zones urbaines.</p> <p>De plus, afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, les efforts de production de nouveaux logements sont portés sur la Teste et Cazaux, le Pyla faisant l'objet d'un PLU patrimonial de préservation de la zone urbaine, limitant le développement urbain.</p> <p>OAP Pyla</p> <p>cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1</p> <p>Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</p>
828	Cazaux	défavorable projet construction nouveaux logements, transformant progressivement en zone urbaine, un seul accès routier, équilibre harmonieux entre espace résidentiel, nature et infrastructures, projet inadapté	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
829	OAP	Sécary incertitudes, projet flou, protéger espace vert	cf. réponse à l'observation n°13
830	OAP	Bordes inondation, digues vulnérables, risque non maitrisé, renoncer densification, étude hydraulique, diagnostic sécurité du passage à niveau	Bordes : cf. réponse observation n°222

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
831	PLU OAP	erreurs grossières chiffres et d'écriture; problèmes circulation, assainissement, eau potable, écoles ou jardins d'enfants, OAP imperméabilisation accrue et politique de réseaux absente, non UPac place Meller et sauvagerie, Bordes inondable, Baou perte de parkings, Sécary connexion voiries	<p>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur les espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Les SMS et les OAP permettent d'atteindre les objectifs du PLH en matière de production de logements, notamment sociaux.</p> <p>Les espaces en pleine terre permettent l'infiltration des eaux pluviales et les sites de développement ont fait l'objet d'investigations environnementales pour limiter les incidences sur l'environnement.</p> <p>OAP 3 Bordes : cf. réponse observation n°222</p> <p>OAP 4 Lède de la Seuve: cf. réponse observation n°329</p> <p>OAP 5 Baou: le stationnement bénéficie d'une prescription réglementaire pour chacune des zones urbaines du PLU.</p> <p>OAP 6 Sécary: cf. réponse observation n°13</p> <p>Pyla, Place Meller et Sauvagerie : cf. réponse observation n°1 et n°180</p> <p>Cazaux : Cazaux est une agglomération (Cf SCOT). La loi climat et résilience oblige donc dans le cadre de la révision du PLU de travailler à l'accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités dans les zones urbaines.</p> <p>De plus, afin de répondre aux objectifs sur SCOT et du PLH, les efforts de production de nouveaux logements sont portés sur La Teste et Cazaux, le Pyla faisant l'objet d'un PLU patrimonial de préservation de la zone urbaine, limitant le développement urbain.</p>
832	OAP	trop.de logement social pour Cazaux	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
833	OAP	constructions dans espaces verts, avoir une mixité sociale dans construction logements, eaux de pluie et des eaux usées, accès	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
834	Point particulier	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)	<p>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.</p>
835	Point particulier	parcelle GB 31 en réserve d’alignement et changement de zone, tenir compte de réalité des réserves rue Guynemer	<p>La parcelle fait d’objet d’une emplacement réservé (EL10 : élargissement de la rue Guynemer à 10m). Le positionnement de l’emplacement réservé permet d’avertir les propriétaires du besoin d’espace pour élargir la voie : les services techniques définiront le tracé exact du profil de la voie avant de procéder à l’acquisition. La ville n’achètera que l’espace dont elle a besoin.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
836	PLU	prévisions croissance population surestimées, revoir les équipements et les réseaux, ne pas continuer à permettre démolition maisons anciennes	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p> <p>La commune a réalisé un inventaire des édifices à protéger annexer au PLU. Ces édifices ne peuvent pas être démolis.</p>
837	UP UPac	contre UPac Sauvagerie, cercle de voile, paradiso, augmentations surfaces habitables en R+1, garder forêt du vieux Pyla en zone naturelle,	<p>cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1</p> <p>Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Pour les zones 2AU de Pyla : cf. réponse à l'observation n°367</p>
838	Règlement	UP para 2.14.2.2 couleurs, erreurs à corriger, propositions	cf. réponse à l'observation n°346
839	Règlement	UP paragraphe 2.14.2.1 longueur UP1 25 m et UP2 30 m alors que ce devrait être l'inverse : UP1 30 m et UP2 25 m	L'inversion sera corrigée dans le règlement.
840	PLU	Hypothèses démographiques surévaluées, répartition déséquilibrée OAP, : incohérences et manques dans dossier, surdimensionné et inadapté capacités et spécificités territoire, besoins en logements, a préservation ENAF, anticipation risques climatiques, équilibre entre besoins en logements et qualité de vie	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Le PLU est compatible avec les objectifs de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en s'inscrivant dans les enveloppes définies par le SRADDET et déclinées dans le SCoT.</p> <p>Concernant les risques, le PLU fait l'objet de plusieurs Plan de Prévention des Risques dont les dispositions s'imposent à lui en tant que servitude d'utilité publique.</p>
841	PLU	Toujours plus de bétons, élargir les trottoirs pour sécurité, paysage gâché avec immeubles R+2	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
842	HP	arrêtons	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
843	PLU	Chemin rural 14 à rendre à la circulation piétons	Hors PLU.
844	PLU	totalelement en désaccord avec ce projet	<p>Le PLU répond aux objectifs de production de logements sociaux, aux objectifs du PLH et du SCOT.</p> <p>Ce PLU n’est pas un projet idéologique, mais un outil de bon sens.</p> <p>Il permet de loger les habitants historiques à des conditions accessibles,</p> <p>Il accompagne l’évolution naturelle du territoire sans la subir,</p> <p>Il prévoit une adaptation progressive des infrastructures,</p> <p>Il protège les paysages et renforce les espaces verts,</p> <p>Il encadre les excès d’un urbanisme déconnecté de l’intérêt collectif.</p>
845	PLU	défavorable projets de bétonisation, déstabilisation environnement, ruissellement, inondations	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
846		voir observation n° 845 (bis)	cf. réponse à l'observation n°845
847	OAP	Bordes FM 137 prévu « chemin doux " sur parcelle FM 135 existant mais inexact, précisions demandées : conformité Loi Littoral, passage 2AU en 1AU, dépollution, réseau d’assainissement, alimentation eau, infiltration eaux pluviales, protection parcelles FM 112 à 135, zone humide, cohérence SRADDET, SRCE, PCAET; parcelles (FS 516, FS 318, FS 424 et FS 410) propices à projet logements,	<p>L'OAP permet de définir les orientations d'aménagement sans attendre un projet opérationnel.</p> <p>L'OAP a été réalisée conformément à l'application de la loi littoral.</p> <p>Complément d'information sur accès :</p> <p>Toutes les parcelles et les terrains libres comme la parcelle FM137 ont été ciblées pour permettre la constructibilité et atteindre l'objectifs de production de logements du PLH.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les observations faites lors de l’enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c’est-à-dire la phase opérationnelle.</p> <p>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.</p> <p>Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p> <p>Concernant l'OAP des Bordes : cf. réponse à l'observation n°222</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
848	PLU	défavorable projets de construction; préserver environnement	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
849		voir observation n° 845 (bis)	cf. réponse à l'observation n°845
850	Point particulier	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 dévorable à la demande
851	Point particulier	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.
852	OAP	Bordes densité déraisonnable projet de constructions, conserver son esprit pavillonnaire	Bordes : cf. réponse observation n°222
853	UPac	zone UPac juste pour le Paradiso, zone protection de villa Téthys, covisibilité R+2	Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les hauteurs : cf. réponse à l'observation n°70
854	Règlement	A la lecture du zonage Pyla Sur Mer au sud, limites NRfu sont différentes de celles PLU actuel. Pourquoi a-t-elle changée?	Les limites de le zone NRFu ont été corrigées.
855		ADEBA : impacter, directement ou indirectement, la qualité eaux du Bassin	L’incompatibilité entre le caractère affleurant de la nappe phréatique, largement reconnu dans les documents, et la présentation de l’infiltration réaffirmée comme solution unique pour traiter les eaux de pluie à la parcelle. Réponse : il ne s'agit pas d'une solution unique mais cette prescription n'était pas inscrite dans le PLU de 2011 donc les porteurs de projet ne l'appliquaient pas. Les projets de plus de 1ha doivent appliquer la loi sur l'eau, pas les projets de surface inférieure. La préservation et la restauration du réseau de crastes et fossés, présentées dans les documents comme nécessaires et importantes, et ce à juste titre compte tenu de leur rôle fondamental pour une bonne gestion quantitative et qualitative des eaux, mais trop souvent sacrifiées dans la réalité aux intérêts des aménageurs. Les dérogations jusque-là largement accordées doivent être beaucoup plus encadrées et restreintes, et la remise en état, présentée comme seulement possible, mais pourtant nécessaire pour restaurer une bonne évacuation des eaux et réduire les inondations constatées, doit faire l’objet d’un vrai programme de mise en œuvre Réponse : cette mesure n'est pas une mesure qui peut être inscrite dans le règlement du PLU. Le traitement trop laxiste du risque de submersion marine, sous-estimé dans son intensité (estimé selon les prévisions faites en 2010, aujourd’hui largement dépassées) et dans ses conséquences Réponse : nous prenons en compte le risque tel qu'il est identifié et règlementé dans le PPRSM Non prise en compte de l’incidence de l’urbanisation sur la qualité des eaux Réponse : les zones urbaines et à urbaniser ont été définies en fonction de la préservation de la ressource en eau et de la capacité du réseau d'assainissement. Des travaux doivent être réalisés au fur et à mesure pour que le réseau d'assainissement limite les entrées d'eau claire dans le système d'assainissement collectif.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
856	OAP	Cazaux inconcevable construire autant de logements, aucune infrastructure, problèmes évacuation eaux usées, 1 seule route en cas de feu, logements sociaux plus insécurité, dégradations	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
857	Point particulier	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	Point particulier	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
859	UP UPac	Pyla futur PLU intègre offre de logements accessibles, saisonniers maintien activités hôtelières, indispensables économie et attractivité du Pyla.	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur dles 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. Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
860	Dossier	charte devanture commerciale, dans les bas de page il est écrit : « inventaire cabanes forestières, c'est une erreur ?	Cette erreur est rectifiée.
861	Dossier	Rapport présentation p13 RER métropolitain qui met en connexion direct le territoire avec le libournais.- p70 dans tableau des reculs de construction, on cite l ’A660 mais elle n 'existe pas sur notre commune- p.126 en bas de page : phrase non terminée « Espaces libres : En zones UP1, UP2, l’emprise en pleine terre minimale est portée à 70% de l’unité foncière, permettant de préserver les emprises boisées et plantées et assurer le maintien de la végétation qui caractérise le quartier : la ville sous les pins. Sans la préservation de ces espaces libres et en pleine terre, le Pyla sur Mer....- p.127 : mention de la route de Paris à supprimer	Ces erreurs seront rectifiées bien que le RER métropolitain aille jusqu’ à Libourne.
862	UP UPac	limitation emprise constructions parcelles, refuse augmentation 70 % des droits à construire, pas UPac Sauvagerie, Paradiso	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530
863	OAP	Cazaux peut pas doubler population en quelques années, infrastructures ne suivront pas, une seule voie d’accès, zones vertes (au bord du canal), trop de constructions prévues.	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
864	UP UPac	retrait UPac sauvagerie, abaisser seuil piscines à 10m ² , reconstruire style traditionnel,	cf. réponse à l'observation n°100 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180 Pour les piscines : cf. réponse à l'observation n°86

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
865	PLU	Urbanisation excessive et densification inadaptée Pyla sur mer, Bordes est et Cazaux, atteintes environnement et espaces naturels, réseaux assainissement et circulation saturés, urbanisation zones inondables, vulnérabilité accrue aléas, hauteurs et emprises au sol incompatibles avec identité architecturale	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Pour Pyla : cf. réponse à l'observation n°100 Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Bordes : cf. réponse à l'observation n°222</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p> <p>Le risque inondation est pris en compte tel qu'il est identifié et règlementé dans le PPRSM. Ce document, en tant que servitude d'utilité publique, s'impose au PLU.</p>
866	OAP	priorité entretien et rénovation de l’existant, densification urbaine dégrade le patrimoine naturel, Bordes urbanisation pavillonnaire, inondable, risque de submersion marine, redimensionnement du réseau assainissement, enclavé, aucune étude d’impact, pas d'urbanisation supplémentaire, priorité donnée préservation espaces naturels existants.	Bordes : cf. réponse observation n°222
867	OAP	défavorable pour la Lede de la Seuve	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
868	OAP	Cazaux inadmissible prévoir tant logements, infrastructures sanitaires et scolaires, commerces pas dimensionnés, impasse	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p>
869	PLU Cazaux OAP	Cazaux identification dépôt Vermilion; droits usage pourraient annuler OAP Cazaux nord 1 et 2; infractions constatées urbanisme; campings Pilat aucun ER; parking Pilat contradiction avec protections; extension golf zones humides, milieux temporairement immergés	<p>A-Secteur de CAZAUX : A1-Dépôt de carburant VERMILLON : 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.</p> <p>A2-Le plan d’exposition au bruit de l’aéroport -articles L.112-3 à L. 112-17 et R.112-1 à R.112-17 du code de l’urbanisme : hors PLU, document de rang supérieur</p> <p>A3-OAP de CAZAUX NORD 1/CAZAUX NORD 2 : La procédure n'a pas été jusqu'au bout et les actes notariés n'ont pas été faits.</p> <p>A4-Secteur de Jaumar-Cazaux : 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.</p> <p>B- Absence de plan de prévention du risque incendie : le PPRIF est de la compétence de l'Etat. Il a été prescrit mais toujours pas réalisé.</p> <p>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>C- Secteur Pyla : zone de relocalisation des campings de la dune : pour l'instant, pas de relocalisation.</p> <p>Le projet de parking n'est plus d'actualité.</p> <p>D- L’extension du golf : Les inventaires écologiques de terrain, ainsi que l’étude réalisée notamment d’un point de vue écologique, ont permis</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>d’identifier les éléments naturels à conserver et ou à renforcer. Dès la phase de conception, il a été décidé d’éviter :</p> <ul style="list-style-type: none">-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. <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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 :</p> <p>2- L’existence de surfaces dites golfiques ne justifiant plus le maintien du classement en EBC</p> <p>Le bilan des surfaces du golf existant et de son extension s’établit comme suit :</p> <p>Parcours de Golf Existant 409540 m²</p> <p>Club House existant et ses annexes 10.100 m²</p> <p>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 ilot de senescence qui représente une surface d’environ 17.000 m² ainsi la surface nouvellement « golfique » est limitée à environ 63.000 m².</p> <p>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 solde soit 12.000 m² 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 m² 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 m².</p> <p>Dans ces conditions la surface réelle de l’extension est de 176.000 m²</p> <p>Le boisement à L'est n'est plus un espace significatif au titre de la loi littoral.</p>
870	UP Golf	opposé augmentation 70% des droits à construire et extension du golf, dénaturerait caractère actuel golf, emprise étendue sur foret actuelle, augmentation artificialisation des sols et nuisances accrues en provenance hôtel	<p>Pyla : cf. réponse à l'observation n°100</p> <p>Golf : cf. réponse à l'observation n°388</p>

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
871	PLU Cazaux OAP UPac	INSEE 0,6% diminution logements et OAP, ressource eau, eaux pluviales, remontée nappe, distance 4 ou m crastes et fossés, objectif SRADDET, espèces protégées et ERC; trop LLS Cazaux; Prés salés partie non aménagée en N; Cap Lande diagnostic écologique et zone humide, distance craste 4m, EPT et imperméabilisation; Bordes est aucune construction zone PPRSM et débordement nappe; Lède de la Seuve rester boisé et bois cimetière en EBC; Le Baou recul habitats collectifs 50m ou 75 m, voire 100m si A660, renaturation totale; Sécary étude environnementale, abandon projet; La Humeyre construire bâtiments autour ilot de végétation; OAP Cazaux attendre régénération forêt pour OAP Cap de Mount, Nord 1 et 2; Jaumar imperméabilisation, recul paysager; Cazaux ouest canal ZPENS préservation, à éliminer du projet d'aménagement; sentier littoral; non UPac Sauvagerie en UP1	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les observations faites lors de l’enquête publique relèvent toutes de la phase suivante, c’est-à-dire la phase opérationnelle.</p> <p>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.</p> <p>Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p> <p>OAP Prés Salés Ouest Des études environnementales ont été réalisées avant la réalisation de l'OAP. Tranche 2, classement en zone N : avis défavorable.</p> <p>OAP Enclos du Cap Lande 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.</p> <p>OAP Bordes Est Le risque inondation est pris en compte tel qu'il est identifié et règlementé dans le PPRSM. Ce document, en tant que servitude d'utilité publique, s'impose au PLU.</p> <p>OAP Lede de la Seuve Avis défavorable, maintien de l'OAP.</p> <p>OAP Baou les maraichers Avis défavorable, maintien de l'OAP.</p> <p>OAP Sécary Avis défavorable, maintien de l'OAP.</p> <p>OAP La Humeyre Avis défavorable, maintien de l'OAP.</p> <p>OAP Cap de Mount/Cazaux Nord 1/Cazaux Nord 2 Avis défavorable, maintien des OAP précitées.</p> <p>OAP Cazaux Ouest Canal Périmètre de l'OAP retravaillé afin d'exclure les ZPENS.</p>

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Pyla : cf. réponse à l'observation n°180</p>
872	Point particulier	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
874	UP UPac	inclure toute piscine dans surfaces à construire, désaccord UPac R+2 et Place Meller, Sauvagerie et Paradiso, conserver unité architecturale pour toutes nouvelles constructions	Pour les piscines : cf. réponse à l'observation n°86 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
875	UP	Pyla manque logements accessibles à l’année, pour familles, jeunes ménages, personnes âgées et travailleurs saisonniers, PLU ne prévoit pas développement nécessaire pour que le Pyla reste quartier vivant toute l’année.	Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et de du PLH, en travaillant sur dles 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. Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
876	Point particulier	Panorama Parcelle 220 classée EBC incompatible avec dispositif assainissement réalisé sous maitrise 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.
877	PLU	surévaluation augmentation population qui permet de justifier augmentation des constructions à venir, sur des espaces épargnés	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
878	OAP	Cazaux nombre excessif logement, une seule voie d’accès, commerces limités, équipements publics insuffisant, réseaux eau et d’assainissement saturés, inondations accrues après incendie, repenser urbanisation en fonction capacités réelles	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
879	OAP	800 logements charge disproportionnée par rapport capacités, risques inondation; réduire nombre logements prévus, préserver forêts et zones naturelles, renforcer équipements publics avant toute urbanisation	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.
880	OAP	Cazaux créer autant de logements dans un cul-de-sac : mise en danger de la vie d’autrui, entre exploitation pétrolière et base aérienne, assainissement saturé, projet inadapté	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
881	OAP	Cazaux augmenter significativement population, infrastructures plus adaptées, une seule route, abaisser qualité vie	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
882	UPac	Sauvagerie dépôt de permis de construire	Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
883	AU	zones actuellement classées «à urbaniser» pas transformées en N mais restent bien « AU », afin de permettre création logements nécessaires	Le PLU doit répondre aux objectifs de production du PLH et du SCOT. L'application de la loi climat et résilience fait que les zones à urbaniser du Pyla sont réduites pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'ENAF du SRADDET et du SCOT.
884	Dossier	certain documents comportent erreurs matérielles, pouvez-vous les corriger?	Les erreurs seront corrigées.
885	OAP	Cazaux inconscient artificialiser encore sols en créant autant de logements, équilibre fragile, "cap du Mount" doit rester comme elle est	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
886	PLU	demande légitime logements vers plus de constructions, au détriment zones humides, forêt et biodiversité, affectation logements sociaux échappa à municipalité,	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
887	PLU	"sentier du littoral" libre usage par public d'un espace largeur significative le long de la mer.	L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme.
888	PLU	Préservons espaces verts et stop urbanisation à outrance	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
889		voir observation n° 887 (bis)	cf. réponse à l'observation n°888
890		voir observation n° 887 (bis)	cf. réponse à l'observation n°888
891	OAP	Cazaux : protéger sols et zones humides, réduire nombre logements prévus, préserver forêts et zones naturelles et renforcer équipements publics avant toute urbanisation	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
892	OAP	projet densification urbaine au nord des pins de Cazaux avec éventuelles constructions R+2 aberrant	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
893		pas favorable projet Opa Cazaux ouest canal saturation écoulement des eaux pluviales, une seule route accès	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. L'OAP Cazaux ouest canal est retravaillée pour réduire le périmètre en sortant la partie en ZPENS.
894	Point particulier	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
895	OAP	Cazaux 782 logements aucune infrastructure adaptée ,destruction des bois pins	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
896	OAP	Cap de Mount 200 logements = 400 voitures environ, un seul accès RD112, beaux arbres, plus derrière Auchan et terrain Mise en bouche	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
897	UP UPac	opposition réalisation hôtels R+2 en front de mer, UPac Place Meller, Paradiso, Spar/Ermitage, Sauvagerie Etche-Ona Bal à papa, souhaite emprise sol limitée 15% pas augmentation excessive volume construit (jusqu'à 70%).	cf. réponse à l'observation n°100
898	Point particulier	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	Point particulier	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.
900	OAP	Cazaux ombre excessif logements entraîne accroissement considérable population, dangerosité de l’accroissement population au regard incendie et accès unique	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
901	PLU	Démographie : la projection retenue (+0,8 % par an) élevée, 3 886 logements +20 % parc actuel, croissance population n’en justifierait environ 1 300; 36 ha supplémentaires prévus en secteurs sensibles (forêts, zones humides, crastes); Eau et assainissement réseaux fragiles, risques; réduire nombre logements prévus, protéger espaces naturels restants, garantir infrastructures adaptées, concilier besoins habitat et préservation identité sauvage du territoire.	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
902	Point particulier	Parcelles AY 348, 350 et 352 prévues classées N, continuité fonctionnelle hippodrome, ne permet pas urbanisation maitrisée 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.

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
903	Point particulier	Vermilion Rep : emplacements CAX87, 60, 7, 19, 41 et 17 les plus à l'ouest en NP, activités à citer dans règlement; demande détramage 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".
904	PLU	halte au bétonnage	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.
905	OAP	Cazaux 782 logements aucune infrastructure adaptée, destruction bois pins	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
906	Point particulier	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.
907	UP UPac	contre UPac et possibilité de construire en R+2 sauvagerie, cercle de voile, paradiso, augmentation surface R+1, garder forêt du vieux Pyla en N,	cf. réponse à l'observation n°100
908	UP UPac OAP	besoin logement de jeunes et saisonniers, abandon UPac Place Melle, La Guitoune, La Sauvagerie; ajouter 600 logements à Cazaux ne peut que poser des problèmes, un seul accès, assainissement, voirie, écoles,,,	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. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Concernant le Pyla : Cf. réponse observation n°100 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180
909	OAP	trop de logements prévus sur CAZAUX qui n'a pas les infrastructures	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
910	PLU OAP	destruction espaces verts Sécary, Cap de Mount, la Lède, Cap Landes, Bordes; projet de parking en entrée de ville, construire logements dans endroits qui n’altèrent pas qualité de vie, , terrains nus	Un effort de végétalisation a été fait. CF observation OAP n°658 Le PLU répond aux objectifs de production de logements (PLH et SCOT) et de réduction de consommation d'espaces NAF.
911	PLU UPac	classement La Sauvagerie en EBC, opposé UPac Paradiso, artificialisation accélérée contraire intérêt général et méconnaît changements climatiques.	Cf. réponse observation n°100 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180
912	PLU OAP	Bordes Est à préserver remontée nappes inondations saturation réseaux dévalorisation accès limité; manque concertation, inondation, fragilisation corridors écologiques, pression sur ressources locales, incohérence avec SCOT (mobilité douce, mixité, intégration paysagère), Bo	Bordes : cf. réponse observation n°222

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
913	OAP	Cazaux envisager de détruire nature, nombre logements considérable et irresponsable, unique accès,	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
914		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658
915	PLU OAP	fixer objectif fort de logements accessibles revenus modestes et moyens, afin que familles salariées locales continuer à vivre dans commune, aménagement progressif équilibré, généraliser règles locales limitant imperméabilisation sols, encourager plantation d’arbres privés et végétation adaptée au territoire, aire évoluer progressivement infrastructures (écoles, services publics, police, assainissement...) au rythme population réelle, OAP conduites avec rigueur, diagnostic phytosanitaire, minimiser impact construction, formes urbaines compactes et sobres en artificialisation, renforcer mobilités alternatives, vélo, adapter ponctuellement certains axes stratégiques été; Pyla maintenir règles actuelles, encadrer extensions, imposer cahier des charges architecturales; OAP cap Landes à maintenir constructible	Avis favorable.
916		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658
917		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658
918		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658
919		emprises au sol et des hauteurs excessives,	CF réponse à l'observation n°100
920		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658
921		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658
922		cf. observation n° 658	cf. réponse à l'observation n°658

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
923	PLU OAP Cazaux UP UPAc	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>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.</p> <p>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.</p> <p>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 : La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d’espaces verts.</p> <p>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 .</p> <p>Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.</p> <p>OAP Cazaux : Avis défavorable, maintien des OAP.</p> <p>OAP : Cf réponse à l'observation n° 658</p> <p>Zones 2AU : maintien en zone 2AU.</p> <p>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.</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>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.</p> <p>Règlement du Pyla : cf réponse observation n°100</p> <p>Le projet de parking Route de Biscarrosse : 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</p> <p>Un parking en entrée de Ville, Plaine Moga : Avis défavorable : Maintien de la zone NLb</p> <p>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.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>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.</p> <p>Le PEB de la BA 120 : Hors PLU, document de rang supérieur</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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 :</p> <p>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’établît 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 ilot de senescence qui représente une surface d’environ 17.000 m² ainsi la surface nouvellement « golfique » est limitée à environ 63.000 m².</p> <p>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 solde soit 12.000 m² 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 m² correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			<p>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 m².</p> <p>Dans ces conditions la surface réelle de l’extension est de 176.000 m²</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>
924	OAP	Cazaux une seule voie accès, construction détruiront biotopes et bien être habitants, infrastructures pas adaptées,	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.</p>
925	PLU	unique voie desserte de Cazaux, ouvrant (au moins) deuxième sortie en direction Petit-Nice ou la Salie en utilisant une des routes du Pétrole, sécurité	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.</p>
926	PLU	protège la forêt de Laurey en NR	Avis favorable.
927	PLU	trop de prévisions de logements surtout sociaux, prévisions nombre logements trop élevées, infrastructures existantes EU/EP limites, assurer une magnifique continuité du littorales Prés Salés et du port, aménager alentours gare SNCF, beaucoup trop de logements type airbnb, attirer petits commerces de proximité, du luxe et de bouche, améliorer stationnement près restaurants, supprimer les campings dune,	<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 des 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.</p> <p>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>

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
928	AU OAP	Soit les sous-secteurs classés en Nv reclassés en N soit le règlement N doit préciser spécificités règlementaires de Nv; périmètre Nv correspondant à emprise impasse des Perdrix et une partie rue Roger Dubois à classer UD1; clarifier rédaction article 1AU; Bordes est parcelle 70 à raccrocher OAP, contour OAP et AU intégrant cheminements, desserte routière à préciser, étude de capacité du secteur à mener, expliciter trame boisée, mise en place SMS pour zones 1AU	Le règlement de la zone N sera complété pour définir les vocations possibles dans le secteur NV. La zone Nv au Nord du secteur des Bordes sera reclassée en zone UD1. Le périmètre de la Page 6 et 19 des OAP sera modifié. Dans l'OAP des Bordes, la hauteur sera limitée à R+1 et la densité répond à la densité demandé par le SCOT. Chaque OAP fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS) : cf rapport de présentation du PLU. Le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) des OAP sera porté sur le plan de zonage Avis défavorable pour intégrer La parcelle FM 70 à l'OAP des Bordes Est.
929	PLU	protection forêt du Laurey, forêts rôle crucial pour biodiversité, climat local et bien-être, privilégier réhabilitation logements existants ou densification douce	Avis favorable.
930	Cazaux	Enjeux environnementaux, urbains et sécuritaires pas suffisamment pris en compte pour OAP Cazaux, reclassement N Cazaux ouest canal, limiter étalement urbain et réduire nombre de logements. protéger espaces naturels (N, bandes de recul, préservation arbres), sécuriser infrastructures (réseaux, routes, PEI), associer citoyens concertation	cf. réponses aux observations sur les OAP n°658
931	PDA	covisibilité, périmètre proposé exposerait complexe sportif existant en centre-ville à éventuelle démolition sans autorisation préalable	Hors PLU (PDA).
932	UP UPac	Pyla agir en faveur habitat non excessif, non surdimensionné, respectueux un site naturel d’exception, opposé UPac Paradiso, boulevard océan, cercle de voile, ex-Sauvagerie, densification excessive parcelles et augmentation volume cf. ADPPM	Cf. réponse observation n°100 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352
933	OAP	opposition projet PLU, en particulier Bordes secteur pavillonnaire, densité pas adaptée, qualité vie et nature pas disparaître profit béton, véhicules plus nombreux; avis défavorable s'applique à tous projets en cours	Bordes : cf. réponse observation n°222
934	Règlement	Règlement certain nombre erreurs, ambiguïtés ou insuffisances, 30 propositions amendement	Un certain nombre d'amendements signalés ont été adaptés dans le règlement mais les formulations proposées ne sont pas reprises.
935	UP UPac	Pyla opposition UPAC place Meller (parcelle Sauvagerie), zone Paradisio, droits à construire	Cf. réponse observation n°100 Pour la Sauvagerie et Paradiso : cf. réponse à l'observation n°180 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
936	UP UPac	modifier critères emprise sol et hauteur à l'encontre esprit Pyla, suffisamment zones d'activités hôtelières	Le règlement sur le Pyla permet de préserver de la bétonisation. Cf. réponse observation n°100 Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530 L'application de la loi littoral et les objectifs du SCOT ne permettent pas de créer des villages entre "Le petit Nice" "La Lagune" ou "La Salie" comme proposé.
937	Règlement	UC bande B pente et hauteur R+1, proposition prescriptions soit ajuster les hauteurs (par exemple relever légèrement la limite à l’égout), soit ne pas avoir limite à l’égout pour garantir qualité architecturale et faisabilité projets	En zone UC, la volonté est de limiter les divisions parcellaires. Ainsi, le règlement dans la bande B est volontairement limitatif notamment pour la hauteu et l'emprise au sol.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
938	UP OAP PLU	Pyla Lede conserver et préserver espace boisé pétition sur sujet; Port Prés salés Humeyre sentier côtier non constructions beaucoup trop élevées et denses, voire augmentation places stationnement, montée eaux; Sécary infrastructures ?; Bordes enclavé, limiter densification; Cazaux limiter volume constructions, seule voie accès; réhabilitation piste 214; entretenir et développer infrastructures; prévoir plots petits immeubles peu élevés (R+1 ou R+2 maximum) avec aménagements paysagers	<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.</p> <p>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>Pour la place Meller : Cf réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : Cf réponse à l'observation N° 180 Zone Cimetière- Lede de la Seuve : Avis défavorable, maintien de l'OAP. Le secteur participe à l'atteinte de l'objectif de production de logements. Zone du Port, Prés salés et îlot de la Humeyre : Cf réponse à l'observation n°358 Zone Sécary : Maintien de l'OAP avec des hauteurs maximales en cœur d'îlot à R+2. Les infrastructures routières seront renouvelées et adaptées. Zone Le Baou et Entrée de ville : Les densités correspondent aux densités fixées par le SCoT. Au même titre que les autres secteur identifiés en OAP, il participe à l'atteinte de l'objectif de production de logements. Zones des Bordes : Cf réponse à l'observation 222. Cazaux : Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les hauteurs seront précisées dans les OAP.</p>
939	PDA	Baleste réduction soulève inquiétudes : limite champ de contrôle de l’ABF, ignorer ensembles bâtis et espaces publics participant à mise en valeur, risque urbanisation non maîtrisée, notamment sur terrain de football, demande maintien d’un périmètre protection large et cohérent autour hôtel Baleste, évolution d’urbanisme dans secteur (notamment sur terrain de football) soit strictement encadrée par ABF	Hors PLU (PDA).
940	PDA	Baleste voir observation n° 931 (bis)	Hors PLU (PDA).
941	Point particulier	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.
942	PLU	bétonisation, abattage de forêts, crastes débordent, préservation biodiversité, densification	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
943	PLU	plus béton, déforestation, artificialisation des sols, population trop nombreuse au regard infrastructures défailantes, ce projet ne doit pas aboutir	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
944	OAP Port	Humeyre mal adapté R+2 défigure façade du port; Façade maritime unité architecturale quai du Patrimoine et jusque avenue des ostréiculteurs; Canelot dégradation berges un réel danger, à remettre en valeur; chemin communal nord Canelot impraticable secours; Bordes est zone pavillonnaire, inondable, opération surprenante	La humeyre : Cf réponse à l'observation N° 358 Façade maritime ; cette OPA est conçue pour favoriser le développement encadré sur les espaces les moins contraints en continuité du port central. L'aménagement de la RD 650, propriété du Conseil Départemental se fera en concertation avec cette entité. Canelot : le règlement permet de préserver ce quartier qui est impacté par le Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion marine (PPRSM) dont les dispositions sont annexées au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Entretien du Canelot : Hors PLU Secteur des Bordes Est Bordes : cf. réponse observation n°222
945		Association Sauvegarde Forêt Attenante Cimetière Lède et Orée de la Seuve : petit bois près du cimetière, la nature doit être protégée car la nature nous protège, reconquérir espaces de biodiversité partout où cela est possible, en ville	Bois de la Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329 Ce site ne fait pas partie des espaces retenu pour l'extension du cimetière ni pour préserver le bois. Le site a été identifié comme un espace dans le gisement foncier pour la production de logements.
946	Cazaux	Cazaux un lieu de vie choisi, laisser le peu de verdure qui reste	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
947	PLU	dégradation prévue biodiversité et cadre de vie sur commune avec densification population et disparition arbres, assainissement, eau potable, circulation, stop bétonnisation	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle. Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.
948	Cazaux	Cazaux inconcevable construire autant logements sociaux, disparition arbres, impôts et dépenses importantes pour construire infrastructures supplémentaires (écoles, collège, transports, axes routiers, services communaux et publics....), bétonisation et déforestation,	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
949	Bordes	Bordes inondations, submersion marine, digues pas entretenues, polluée, accès unique, abatage chênes, R+1+attique modifie écoulement eaux pluviales	Bordes : cf. réponse observation n°222
950		CEBA	Cf reponse à l'observation 923
951	PDA	Hôtel Baleste défavorable propose définir rayon à 100 mètres à l'Est (terrain football) et au Sud jusqu'à la rue Gaston de Foix.	Hors PLU (PDA).

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
952		voir observation 896	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.</p>
953	PLU OAP	augmentation population, mettre à niveau infrastructures avant nouvelles constructions; Cazaux densification prévue trop forte concentration logements sociaux planifiés; gare à désenclaver, Façade maritime Prés salés et rue ostréiculteurs; Humeyre 60 logements; Bordes qualité pavillonnaire; Lede protection à retenir; Le Baou à aménager de façon concertée; Sécary prairie en N; pas UPac sur place Meller; 2 places à partir T3; Forêt usagère ne pas y toucher classement récent; revoir à baisse nombre constructions envisagées, mettre aux normes réseaux	<p>Assainissement : Cf réponse à l'observation 668,</p> <ul style="list-style-type: none">- La qualité du réseau de Gaz.- L'enfouissement des lignes électriques urbaines actuellement en infraction avec l’article 113-3 du code de la voirie routière (CVR) pour la libre circulation piétonne ou automobile.- L'ignominie des trottoirs ne répondant pas, tant sans faut, aux normes PMR ou à la circulation des poussettes.- L’accessibilité des ERP. <p>Ces problématiques ne relèvent pas du PLU.</p> <p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>La Gare : Pôle d'échange multimodal hors PLU.</p> <p>La Façade Maritime Humeyre : Cf réponse à l'observation n° 358,</p> <p>Bordes Est : Cf réponse à l'observation 222.</p> <p>Lede de la Seuve : Avis défavorable, maintien de l'OAP</p> <p>Le Baou : 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.</p> <p>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.</p> <p>Elle permettra de définir le programme exact des différents projets. C’est une étape différente des OAP mais complémentaire et postérieure au PLU.</p> <p>Sécary : Avis défavorable, maintien de l'OAP.</p> <p>Stationnement : Avis défavorable, 2 places à partir du T4</p> <p>Location saisonnière et touristique : Avis défavorable à l'interdiction dans les nouvelles opérations. Une délibération cadre a été prise au niveau du SIBA. Chaque commune a pris une délibération complémentaire. Sur la Teste, la délibération impose l'enregistrement des logements inscrits sur une plateforme de location saisonnière afin de contrôler la réglementation de location pendant 90 jours maximum.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			OAP : Cf. Réponses observations n°658 Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1
954	UP OAP UPac	répartition géographique aménagements avec forte concentration sur Cazaux, impact environnemental sous-estimé dans son ensemble; Pyla adapter dispositions : impossible prévoir agrandissement habitables autre que sur rue terrains ayant pente à plus de 7% sur l'arrière; opposition UPac cercle voile et agrandissement Guitoune;	<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.</p> <p>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>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logement en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logement dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.</p> <p>Concernant le Pyla : Dimension patrimoniale de Pyla sur Mer: cf. réponse à l'observation n°530 Pour les zones UPac : cf. réponse à l'observation n°352 Pour la Place Meller : cf. réponse à l'observation n°1 Pour la Sauvagerie : cf. réponse à l'observation n°180</p> <p>Cf. réponse observation n°100</p>
955	Cazaux	Cazaux projets trop nombreux, un seul accès, déforestation et forte urbanisation, eaux pluviales; zones bordant le canal à classer en zone naturelle	<p>Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.</p> <p>Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.</p>
956	Règlement	Forêt usagère compte rendu réunion Conseil municipal La Teste3 mai 1974 "Conseil municipal s'engagé formellement à transférer les droits d'usage sur une parcelle de surface égale et de peuplement équivalent, jouxtant la forêt usagère" aucune transaction de nos jours a été réalisée	Le zonage du PLU reprend le périmètre de la forêt usagère tel qu'il existe dans le PLU de 2011.
957	Règlement	La Forêt usagère pas de véritable définition sur nouveau PLU, propose: "fa Forêt usagère constitue une personne morale unique qui doit être représentée par les quatre syndicis"(Tribunal d'instance d'Arcachon, 5 aout 1983)	Le zonage du PLU reprend le périmètre de la forêt usagère tel qu'il existe dans le PLU de 2011.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
958	UPac Pyla 2AU	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>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.</p> <p>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>
959	PLU Règlement	Servitude passage bordure Lac de Cazaux n'apparaît pas dans nouveau PLU,; plus accueillir tant que pas résolu les problèmes d'assainissement, conserver espaces verts; pas d'emplacement prévu pour études supérieures	<p>Par courrier en date du 26 novembre 2019, les services de l'Etat ont informé la commune que le rivage du Lac de Cazaux n'est pas concerné par la servitude de passage EL9.</p> <p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
960	Règlement	ne trouve pas carte Durègne dans le nouveau PLU	La carte Durègne sera annexée au PLU.
961	PLU	projets modification trop nombreux et impact futur pour nature et habitants négatif, zones ultra denses, élaborer projets urbanisme cohérents pour habitants actuels, futurs et nature	<p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 92% du territoire en zone Naturelle.</p>
962	Cazaux	OAP Cazaux Canal cohérent volonté évoluer en gradation densité en réservant bande pour habitat individuel, plus de liberté sur hauteur pour consommer moins emprise au sol R+2 collectifs, créer bandes paysagères, abaissement taux social de 50% à 35% pour personnes éligibles Cazaux en priorité	<p>Le périmètre de l'OAP est revu : la partie en ZPENS est sortie du périmètre.</p> <p>La hauteur en R+2 est favorisée pour l'habitat collectif le long de la ZPENS et du Canal. Cependant, le périmètre de l'OAP étant réduit, le nombre de logements sera moins important et la hauteur des constructions réduite à R+1.</p> <p>En ce qui concerne la priorité réservée aux personnes éligibles sur Cazaux tout en restant ouverts aux autres habitants de la Teste et des environs : cette proposition ne relève pas du PLU.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
963		capacité d'accueil dépassée, révision objectifs chiffrés de construction à la baisse, concentrer programmation sur unique objectif logement social , mettre en œuvre mobilisation du parc vacant; rien ne semble anticipé quant à relocalisation campings et route de Biscarosse d'ici 12 ans; extension du golf retrait des dispositions impactant site classé (agrandissement parking, augmentation droits à construire de 30 %) et suppression déclassement EBS; rompre avec logique automobile et cesser encourager le trafic routier; incohérence et risques liés au déclassement d'EBS pour créer parking près de la Dune; prévoir véritable engagement fort en faveur renforcement transports en commun et covoiturage;	<p>A. La capacité d'accueil dépassée et la stratégie logement peu claire</p> <p>1. Saturation et risques liés à l'étalement urbain Réponse : Le PLU répond aux objectifs de la loi climat et résilience, aux objectifs du SRADDET, du SCOT et du PLH.</p> <p>2. Incohérence de la stratégie logement social et vacance</p> <ul style="list-style-type: none">• Poids des résidences secondaires : Le déséquilibre des résidences secondaires n'est pas récent. Les résidences secondaires ne vont pas toutes muter pour limiter la production de logements et notamment de logements sociaux.• Faiblesse du logement social : Les objectifs de production sont plus ambitieux car le PLU se base sur la temporalité de 2 PLH.• Ignorance de la vacance : Les objectifs de reprise de la vacance des logements reprend les objectifs du PLH. <p>De plus 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>B. Atteinte au Site Classé et destruction d'Espaces Naturels Protégés</p> <p>1. Le Site Classé de la Dune : inaction face aux risques Les dispositions du PLU reprennent les différents documents de rang supérieurs concernant les risques (de compétence Etat).</p> <ul style="list-style-type: none">• Logique de Densification Incohérente : Le PLU n'autorise pas d'augmentation des possibilités de constructions de 30 % des campings. Le PLU applique la loi Littoral et le pourcentage d'extension des constructions est limité à 20%.• Destruction d'Espaces Protégés : Le projet de stationnement est abandonné : avis défavorable de la CDNPS. <p>2. Suppression d'EBS pour l'extension du golf : La commune d’Arcachon, en concertation avec la commune de La Teste-de-Buch, envisage d’étendre son golf sur une superficie d’environ 25 hectares. Voué à rayonner sur l’ensemble du territoire du SYBARVAL, ce projet est cohérent avec le futur projet d’aménagement stratégique (ci-après « PAS ») du SCoT du SYBARVAL . L’extension du Golf d’Arcachon valorisera et développera l’offre touristique actuelle, en répondant à un besoin d’intérêt général. La place des équipements sportifs, espaces et sites de pratiques est prépondérante dans le développement économique et touristique d’Arcachon et, plus largement, du secteur Sud Bassin, avec des implications fortes, dans les domaines les plus variés, qu’il s’agisse, naturellement, du sport, des loisirs et du tourisme, mais également dans les domaines de l’emploi, de l’insertion et de la cohésion sociale, sur un territoire dont l’attractivité économique est en forte croissance (accueil de nouvelles entreprises, pôles d’activités tertiaires, zones industrielles en développement). La diffusion de la pratique sportive dans la population et la diversification de motivations des pratiquants induisent de nouveaux besoins, notamment en équipements sportifs. Le Golf d’Arcachon est, à cet égard, symptomatique d’une attractivité croissante du territoire (nombre d’adhérents et fréquentation en hausse, forte demande, plannings régulièrement complets). Cette activité sportive répond aux besoins d’un profil de clientèle porteur d’une forte valeur ajoutée pour le développement économique de la destination Arcachon et de ses environs. Le Golf existant est maintenu. L'extension du parcours de golf se fera avec la préservation d'espace boisé à l'ouest (ilot de senescence) et sur un espace déboisé (espace boisé de production qui n'est pas un espace boisé significatif) à l'est. Le projet d'hôtel et de club house sont réalisés sur des espaces en zone urbaine et artificialisés.</p> <p>C. Politique de mobilité insuffisante et saturation automobile Le PLU reprend les éléments du plan de Mobilité de la COBAS. Le parking de la Dune ne sera pas étendu. Le projet de parking est de déclassement d'EBC est abandonné.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
			3. L'absence de solutions de mobilité crédibles les déplacements sont de la compétence de la COBAS. Le PLU n'a pas d'outil permettant de développer les transports en commun.
964	OAP	AUPOINT zone UMO permettre dérogations encadrées afin professionnels puissent adapter installations aux normes et évolutions liées métiers; Prés salés zones humides, milieux essentiels pour biodiversité et régulation hydraulique, risque élévation niveau mer, UT permettre installation exploitations à vocation maritime, cf. UM; UB R+2 verticalité étrangère paysage, rupture visuelle et paysagère entre tissu urbain et environnement naturel; UE musée mérite étude impact approfondie, règlement UE interdit toute activité commerciale ou restauration, fonctions annexes comme boutique ou cafétéria indispensables	1. Zone portuaire classée en UMO permettre des dérogations encadrées, afin que les professionnels puissent adapter leurs installations aux normes et aux évolutions liées à leurs métiers, tout en respectant l’architecture traditionnelle du port : le PLU ne peut pas accorder de dérogation à ce titre. 2. OAP des Prés Salés Ouest (zones UT et UB) exposé aux risques liés à l’élévation du niveau de la mer. La gestion de ce risque devrait être mieux intégrée dans les prescriptions. Cependant, il serait souhaitable que la zone UT permette également l’installation d’exploitations à vocation maritime, comme en zone UM, afin d’assurer une continuité fonctionnelle entre le port de La Teste centre et le port à sec. Cette ouverture pourrait être encadrée par la définition déjà utilisée en UM : « À condition qu’elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l’acte de production ou qui ont pour support l’exploitation (vente, dégustation et restauration de produits issus uniquement de l’activité de production). » Pour la partie classée en zone UB, la programmation d’habitats en R+2 introduit une verticalité encore étrangère au paysage des Prés Salés et du port. Elle risque de créer une rupture visuelle et paysagère entre le tissu urbain et l’environnement naturel. L’augmentation de la circulation qui sera une des conséquences du projet peut poser des difficultés dans cette zone déjà très fréquentée. Enfin, il convient de rappeler qu’un chantier naval est implanté à cet endroit : le nouveau règlement pourrait engendrer des difficultés pour sa mise aux normes ou pour les évolutions nécessaires de cette entreprise historique du port de La Teste. Réponse : Avis défavorable, la tranche 2 a vocation aux loisirs, équipements sportifs et autres équipements recevant du public, - Restauration, commerces de détail.
965	OAP	Port défavorable projet prévoit construction immeubles R+2 sur parking à côté restaurant les Pilotis, manque stationnement, aberrant pomper nappe phréatique pour construire parkings souterrains, constructions en harmonie avec vue du port ? Pourquoi ériger immeubles donnant sur voie ferrée ?	OAP La Humeyre : La zone du Port est préservée. Le site de la Humeyre permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, du SCOT et du PLH. Le périmètre de l'OAP est retravaillé, le parking public ne fait pas partie du périmètre d'OAP afin de maintenir l'offre en stationnement pour le restaurant mais aussi pour les commerces à proximité. Le nombre de logements est abaissé à 90.
966		reprenons point par point arguments CEBA	Cf réponse observation 923
967	OAP	Bordes imperméabilisation très importante et destruction espace boisé risque supplémentaire inondation, évacuation rapide et passage à niveau, préservation environnement naturel	Bordes : cf. réponse observation n°222
968	Cazaux	OAP 10 Jaumar saturation écoulement eaux pluviales, une seule route, sécurité à assurer en cas évacuation	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
969	UPac	permis de construire déposé par hôtel La Guitoune pour terrain inconstructible actuellement	La parcelle en question n'est pas inconstructible.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
970	Cazaux	JAUMAR PINS DE CAZAUX pas exclusivement réservée habitat pour maintenir restaurant la Mise en Bouche ou nouveau local, pouvoir moduler jusqu’à R+3, zone à articuler avec 2AU, abaissement taux de 50 % à 35 %, contingent prioritaire pour Cazalins, 2AU partie commerciale et artisanale, offre hôtellerie et restauration, maison de santé et résidentiel intergénérationnel, transfert centre Cazaux vers 2AU,	OAP JAUMAR PINS DE CAZAUX ET ZONE 2AU Destination : la destination pour le restaurant la Mise en Bouche est autorisée. La destination de la zone reste à destination de logements. Hauteur : la hauteur est définie dans l'OAP, elle erste en R+1 pour ne pas marquer de rupture avec les quartiers pavillonnaires au sud de la zone. Demande un abaissement du taux de 50 % à 35 % : le pourcentage de logements sociaux est établi pour permettre de répondre aux objectifs de production de logements sociaux. Avis défavorable à cette demande.
971		OAP4 Lède de la Seuve poumon vert abritant faune et flore riche, forte déclivité, zone drainage et stockage eaux ruissellement du cimetière, protection lotissements adjacents, classement en EBC et suppression OAP.	Lède de la Seuve : Cf. réponse observation n°329
972		alignement arbres long contre allée voie rapide, pas fait état dans zonage un oubli	L'alignement d'arbres (des pins parasol) le long de la contre allée de la voie rapide est inscrit dans l'inventaire des éléments du patrimoine naturel.
973		Cazaux trop de monde, une seule route, Bordes zone submersible; Port hôtel et restaurant pourquoi faire ?;	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
974		Cazaux plus de forêt à cause incendie, urbanisation à gogo	Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
975	Point particulier	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	Cf. réponse aux observations 808, 816
REGISTRE PAPIER / COURRIERS			
N°	OBJET	Registre Hôtel de ville Observations (extraits)	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
1	Usdu	ADPCB : principe de l'indivision des lots et reconnaissance d'une seule habitation individuelle par lot, retirer mentions concernant le stationnements - pour les constructions à usage d'habitation collective et- pour l'hébergement	La demande relève du droit privé.
2	EBC	demande classification d'arbres sur parcelle CV 0285 au titre de remarquables, les protéger	Avis défavorable.
3	Point particulier	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	Point particulier	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.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
5	Point particulier	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.
6	OAP	être informé décisions et plans zone Bordes Est 1AU	dont acte
7	PPRSM	demande prise en compte de la cote de submersion marine et non la cote terrain naturel pour la hauteur des constructions en zone de submersion marine	La côte de submersion marine est une servitude d'utilité publique qui complète la règlement du PLU et qui contraint la constructibilité dans la zone de submersion.
8	Point particulier	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	Point particulier	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
10	UP	Pyla quartier à animer toute l'année, commerces et logements abordables pour plus de jeunes couples avec enfants, vie et commerces, souhaite que les terrains appartenant à autrui ne soient pas spoliés ou ne deviennent inconstructibles	Les espaces où le commerce est autorisé sont les zones UPac. 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 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.
11	OAP	ASAB : Bordes quartier excentré, enclavé, sécurité insuffisante, submersion marine, eaux pluviales, état des digues, remontée de nappe, approfondir les conditions préalables à réalisation projet, rendre conclusions publiques et si nécessaire en réduire taille	Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. Etant au milieu des zones urbaines de La Teste, il est donc demandé par la loi et le code de l'urbanisme de construire dans les espaces libres à l'intérieur des enveloppes urbaines (ici en agglomération). La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements). De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers. Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération. La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40. Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
12	Point particulier	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
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.
14	OAP	Prés salés ouest inondations, infiltration inapproprié marécages et submersion marine, enclavement bâtiments actuels par des R+2, faire diagnostic hydraulique, études et travaux assainissement, prévoir réunion publique sur aménagement	Des études complémentaires seront réalisées dans le cadre de la phase opérationnelle de l'aménagement du site des prés salés ouest et de la faisabilité des projets.
15	AU UPac	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.
17	UPac	pas d'Upac Meller, Sauvagerie, Paradiso, Haïtza	Avis défavorable
18	Usdu	Clair Bois cahier des charges une maison habitation par lot, supprimer article 2.18.1.2. (p 217)	Avis défavorable, la demande relève du droit privé. + avis défavorable à la suppression de l'article 2.18.1.2.
19	PLU	contre tout ce béton, trop d'immeubles, des arbres	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 96% du territoire en zone Naturelle.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
20	OAP	Bordes terrain partiellement inondé, augmentation circulation, stationnement, sauvegarder interêts résidentiels, verdure, réduire atrificialisation des sols, projet ne se réalise pas en l'état	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m².</p> <p>Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. Etant au milieu des zones urbaines de La Teste, il est donc demandé par la loi et le code de l'urbanisme de construire dans les espaces libres à l'intérieur des enveloppes urbaines (ici en agglomération).</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densite et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
21	OAP	Humyere, densité trop importante, dégrade paysage portuaire, limiter constructibilité R+1, grave erreur de supprimer parking	<p>OAP La Humeyre :</p> <p>La zone du Port est préservée. Le site de la Humeyre permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, du SCOT et du PLH.</p> <p>Le périmètre de l'OAP est retravaillé, le parking public ne fait pas partie du périmètre d'OAP afin de maintenir l'offre en stationnement pour le restaurant mais aussi pour les commerces à proximité. Le nombre de logements est abaissé à 90.</p>
22	PLU Cazaux Dune golf	BAE : Cazaux servitude Vermilion illisible par riverains; OAP Cazaux Nord 1 et 2 zonage des droits d'usage; Jaumar régularisation parcelles CO 440/441 de N à A (microzonage), PPRIF à élaborer; campings Pilat aucun emplacement réservé, parking Dune vs option navettes; Golf secteur déclassé zones humides habitats forte réserve de l'Etat; PLU à amender fortement cf. observation RD n° 863)	CF réponse observation sur le registre dématérialisé 869
23	Règlement	Clair-Bois T5 règlement page 8 alinéa Zone Usdu inachevé, opposition dispositions page 15, p 215 paragraphe 2.18 correspond pas Loi et urbanisme par rapport Loi littoral (périmètres volumes, caractéristiques du bâti, environnement paysager) emprise au sol liée division bandes Aet B augmente emprise actuelle,	La classification en Usdu est en compatibilité avec le SCoT.
24	Règlement	classer maison remarquable 27 rue du Chemin des Dames (<i>édifice à protéger CE</i>)	Avis défavorable à l'ajout de la maison à l'inventaire.
25	PLU OAP	espère que PLU tient compte réseaux évacuation eau et une forêt urbaine à entrée ville (hotel de police) absorber pollution et espace promenade	<p>La zone du Baou des maraichers fera l'objet d'un aménagement (cf OAP) avec un paysagement intégré (cf orientations de cette OAP).</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p>
26	Règlement	UC annexes accolées impossible respecter 0m en tout point, préciser "sans prescription", clôture zone inondable hauteur de clôture par rapport cote de seuil éviterait vis-à-vis important	<p>Les annexes accolés touchent la construction principale, c'est pour cela que la distance est de 0m.</p> <p>Les annexes accolées peuvent l'être sur 50% au moins de la partie accolée à la construction principale.</p> <p>La côte de seuil n'est applicable que pour les constructions. Pas les clôtures.</p>
27	Point particulier	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	<p>Ces parcelle se situent en zone d'urbanisation diffuse du SCOT où seule l'extension limitée des constructions existantes est possible</p> <p>Le site est aussi dans une coupure d'urbanisation</p> <p>La zone N est adaptée à la gestion des habitations existantes. Le maintien du zonage NL n'est pas approprié.</p> <p>Pour un projet agrivoltaïque, il serait nécessaire de transformer ces parcelles en zone agricole A pour permettre les installations agrivoltaïques</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
28	PLU	s'occuper végétation, créer points eau et fraîcheur, protéger foret et écosystème paysagers, sécurité piétons et handicapés, "ville à la campagne"	Le PLU prend en compte un pourcentage d'espace non construit en pleine terre pour créer des îlots de fraîcheur.
29	Règlement	ASL forêt dunaire : activité pétrolière pas mentionnée dans rapport présentation et PADD, PLU reflet réalité utilisation sols, parcelle CN 74 de Np à Ne, à revoir, puits forage à identifier document graphique, parcelles FZ 48, 52, 53et FZ 113, 108, 112, 111 et 107 en A, CN 74 partiel en Nr, constituer zonage et règlement spécifiques, NRFU annexer au règlement seritude; supprimer classement partie foret en NRFU absence bas légale	Activités pétrolière : Il s'agit de sites existants qui sont gérés dans le règlement La forêt usagère est un élément particulier de la commune qu'il est nécessaire de préserver par un zonage spécifique.
30	PLU	pas capacités supporter nouvelles populations; pas destruction foret et nature pour nouvelles constructions; pas parking plaine Bonneval;	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 96% du territoire en zone Naturelle. Parking plaine Bonneval : hors PLU.
31	PLU	désaccord constructions nouveaux logements destruction foret et habitats naturels; préserver patrimoine écologique; amélioration et achèvement projets existants, réhabilitation;	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. Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral. Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville. Le PLU préserve 96% du territoire en zone Naturelle.
32	UP	Pyla clôture 1,20m, pourquoi celle enduit maçonné ne doivent-elles pas être doublées haie vive ?	Le règlement des zones Up reprend les caractéristiques des clôtures originelles du site du Pyla.
33	PLU	BAE : conseil municipal 24 juin 1974 aménagement bords lac Cazaux transfert droits usage	Le zonage du PLU reprend le périmètre de la forêt usagère tel qu'il existe dans le PLU de 2011.
34	NV	Lotissement "Le Domaine" vaste espace boisé (pins, chênes) confirmer état protection PLU	Le zonage du PLU intègre une zone NV frappée d'Espaces Boisés Classés (EBC)
35	Point particulier	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	Point particulier	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	Point particulier	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	Point particulier	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.
39	Règlement	S'interroge sur extension eaux pluviales fortes et craste niveau chemin Prés tremblants à l'est, zone A à classer en N	Avis défavorable, maintien du secteur en zone A.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213365295-20251218-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

N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
40	OAP	Association ilot de Sécary : nombre logements trop importants, zone humide, destruction faune et flore, infrastructure routière inadaptée, nuisance future autoroute, état réseau assainissement,	<p>Obligation de densification des espaces libres (dont le secteur de Secary) dans l'enveloppe de l'agglomération de La Teste en compatibilité avec l'objectif de densité du SCOT. Le PLU permet d'atteindre des objectifs de production de logements notamment sociaux en compatibilité avec le PLH et le SCOT.</p> <p>Le site de Sécary fait l'objet d'une OAP qui permet de construire sur un espace libre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de la Teste. Cette OAP permet de préserver des espaces naturels et boisés en application des études environnementales réalisées dans le cadre du projet d'aménagement.</p> <p>Le bilan de la concertation réalisé dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet sur Sécary avait permis de répondre aux interrogations. (cf. délibération et annexe 1 CM Sécary en date du 12 avril 2023.)</p>
41	Point particulier	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, sollite que terrain passe constructible	<p>Avis défavorable à la demande.</p> <p>Les parcelles sont localisées en continuité de la zone urbaine mais dans un espace naturel du massif boisé, notamment protégé.</p> <p>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.</p> <p>Les zones 2AU du PLU actuel ont plus de 6ans, elle repassent de fait en zone Naturelle.</p> <p>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.</p>
42	Point particulier	Parcelles BD 872, 875 et 960 demande de classement en zone constructible	<p>Les parcelles se situent dans la zone forestière à préserver Natura 2000. C'est pour cette raison qu'elle est classée en zone NR.</p> <p>Avis défavorable à la demande</p>
43	Point particulier	Parcelles 65, 66, 68 et 70 Clair Bois savoir si parcelle constructibles, en cas réponse négative classer constructibles 66 et 77	<p>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).</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
44	OAP PLU	trouver solution pour limiter location courte durée; Bordes mauvais état digues et écluse (maline et canelot), accessibilité limitée, conserver espaces verts; opposée parking plaine des sports; Port conserver parking Pilotis; Prés salés défavorable "bétonisation" abords route; accentuation problèmes évacuation eaux pluviales	<p>Question des Bordes :</p> <p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire. Etant au milieu des zones urbaines de La Teste, il est donc demandé par la loi et le code de l'urbanisme de construire dans les espaces libres à l'intérieur des enveloppes urbaines (ici en agglomération).</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>Le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p> <p>Parking plaine Bonneval : hors PLU</p> <p>OAP La Humeyre :</p> <p>La zone du Port est préservée. Le site de la Humeyre permet de travailler sur des espaces urbains construits à proximité du centre-ville, du parcours marchand et de la gare, répondant aux objectifs de la loi climat et résilience, du SCOT et du PLH. Le périmètre de l'OAP est retravaillé, le parking public ne fait pas partie du périmètre d'OAP afin de maintenir l'offre en stationnement pour le restaurant mais aussi pour les commerces à proximité. Le nombre de logements est abaissé à 90.</p> <p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 96% du territoire en zone Naturelle.</p>
RPP	Objet	Registre Pyla Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
1	UP	classer davantage de maisons pylataises (style "Gaumettes") pour empêcher destruction, charte couleurs trop limitative (trop peu de nuances de vert ou de bleu), suppression couleurs non représentatives (orange, noir...), opposé interdiction des clôtures en bois entre voisins (nuisances type Airb&b)	<p>L'inventaire du PLU approuvé en 2011 a été complété à l'occasion de la révision. Le choix des élus est de préserver les maisons de style Gaume et d'éviter les démolitions- reconstructions.</p> <p>Concernant la gamme de couleur trop limitative sur le Pyla : même si des bruns ont été introduits dans le règlement, les couleurs marron (RAL 8015) et brun sépia (RAL 8014) sont ajoutés.</p> <p>C'est la logique du PLU patrimonial de cadrer les couleurs sur cette partie du Pyla.</p>
2	Pyla Meller	Contre-projet UPac et restaurant éphémère, préserver esprit de famille et sport	<p>La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV).</p> <p>Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.</p>
3	Pyla Meller	absolument contre et opposée au projet Place Meller	<p>La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV).</p> <p>Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.</p>
4	Pyla Meller	m'oppose fermement création espace commercial	<p>La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV).</p> <p>Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
5	Pyla Meller	Constate contradiction entre UPac Place Meller et PADD prévoyant de préserver et valoriser paysages garants du cadre de vie du Pyla, Préservation club de voile nécessité	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
6	Pyla 2AU Point particulier	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
7	Pyla Meller	contradiction entre préambule "maintenir la forme urbaine originale", classement UPac partie du front de mer conduit à terme développement commercial inacceptable mettant en cause existence du cercle de voile	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
8	Pyla Meller	inquiet transformation et avenir place Meller, agrandissement Guitoune et projet zone commercial, totalement opposée au PLU	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. Le classement en Upac est maintenu sur la parcelle BS549 attenante à l'hôtel La Guitoune.
9	Règlement	préserver zone de maisons rue Lalane et des Alliés, n° 14 (construite en 1874), 12, 10, 29 et 31,Densifier sans prévoir parkings de déstase, garder belles construction, façade des Prés salés ouest préserver accès à la Source	Le patrimoine est pris en compte dans l'inventaire fait en concertation avec l'association.
10	OAP Bordes Est	Parcelle FM137 (Bordes Est) pas possible de constituer chemin doux sur parcelle privée, grevée de servitudes, l'OAP fait état d'un "chemin doux" existant ce qui est erroné. Demande précisions : conformité projet à la loi Littoral, , accessibilité véhicules, dépollution du site, études préalables menées pour désigner parcelle, réseau assainissement, imperméabilisation sols, zone humide (sondage), travaux voirie à envisager pour protéger parcelles FM 112 à FM 135, gestion eaux pluviales, conformité SRADDET (consommation foncière), cohérence SRCE, contradiction avec actions 25 et 26 du PCAET; parcelles Edenauto propices à projet logements	L'OAP permet de définir les orientations d'aménagement sans attendre un projet opérationnel. L'OAP a été réalisée conformément à l'application de la loi littoral. Complément d'information sur les accès : Toutes les parcelles et les terrains libres comme la parcelle FM137 ont été ciblées pour permettre la constructibilité et atteindre l'objectifs de production de logements du PLH.
11	Idem	cf. observations n° 10	cf. réponse à l'observation n°10
12	Pyla Meller	contradiction entre PADD (préserver le cadre de vie du Pyla) et UPac <i>Meller</i> , opposée au projet dans sa globalité	Toutes les parcelles et les terrains libres ont été ciblés pour permettre la constructibilité et atteindre l'objectifs de production de logements du PLH. La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
13	Pyla Meller	projet classe CVPM en UPac, exclue tout équipement sportif club de voile et parc à bateaux, PADD évoque le développement offre de loisir et préserve forme urbaine du quartier du Pyla	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
14	Pyla Meller	classement UPac club de voile contraire protection du Pyla, aucune notion maintien activité sportive, opposée à ce projet.	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
15	Pyla Meller	fait pas respecter éléments ancien PLU, suis opposé nouvelle programmation place Meller, conservons espace vert	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
16	PLU	Pièce 4-2 mériterait être exacte (cabanes, domaine maritime,,,,), Extension golf : maintien du CR 15; Place Meller opposé passage de NV à UPac d'une partie place, idem "La Sauvagerie", mentionner la libre circulation piétons le long berge entre pointe Aiguillon et Port de la Teste via digue Johnston; Pyla servitude passage EL 9 largeur 3m, pas autorisé implantation gloriettes sur le perré; Edifices à protéger page 47 et 127 à valider, Charte architecturale à faire respecter, Patrimoine bâti identifié PLU à renforcer, Publicité règle à revoir	Pour la place Meller : La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. Servitude de passage EL9 au Pyla : L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme. 5.0 Règlement écrit - Edifices à protéger Page 127, sont cités 2 blockhaus en haut de la dune de Pissens, numéro d'identifiant : 121, N° Parcelle : BI582 ; en fait, c'est tout un ensemble de blockhaus, mis en valeur par l'association GRAMASA, qu'il faut préserver. Avis défavorable, l'inventaire répertorie 2 Blohaus. 5.0 Règlement écrit - Charte architecturale est un élément de qualité supplémentaire dans l'application du PLU Le patrimoine bâti identifié Sucettes publicitaires; cf Règlement de publicité
17	UPac	opposé formellement autorisation toute construction R+2 sur tout le front de mer	La hauteur générale R+1 est définie pour toutes les nouvelles constructions autorisées (UP 1 et UP 2 + UPac) Pour l'extension des constructions existantes plus hautes (UP et Upac) : la hauteur est limitée au R+1
18		voir observation RD n° 147	Avis défavorable : maintien de la zone UPAC sur ces deux parcelles.
19	Pyla Meller	opposés déclassement place Meller de NV à UPac, cachet exceptionnel dans esprit et désir de son donateur	La zone UPAC sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
20	UP UPac	contre UPac périmètre du Paradisio, R+2 en opposition caractère Pyla, opposés UPac place Meller	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. Secteur du Paradiso : Maintien du zonage et limitation delà hauteur en R+1 pour les nouvelles constructions
21	UP UPac	m'oppose construction sur tout le front de mer de La Teste de Buch, conserver club de voile	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
22	Pyla Meller	opposée UPac place Meller	La zone UPAC sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
23	Pyla Meller	m'oppose UPac club de voile,	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
24	Pyla Meller	Contre-projet jardin Meller	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
25	Pyla Meller	opposé au projet place Meller, promenades, activités physiques	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
26	UP Pyla Meller	emprise au sol 15% compatible avec 1 étage, pas UPac place Daniel Meller, unique fenêtre sur le Bassin	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, l’emprise à l'étage pour les constructions en RDC sera réduite à 50%.
27	Pyla Meller	Place Meller, contre activité commerciale incompatible avec équipement sportif	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
28	UPac	totalement opposée UPac Meller et La Sauvagerie	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
29	Pyla Meller	opposer à toute activité commerciale place Meller,	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
30	Pyla Meller	opposé UPac place Meller	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
31	Pyla Meller	opposé UPac Place Meller	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
32	UPac	opposé création commerciale place Meller,	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
33	PLU	sentier du littoral règle, piétons puissent circuler le long du rivage à toute heure marée en absence exonération	la servitude EL9 s'applique le long du littoral. L'article R. 121-9 du code de l'urbanisme définit la servitude de passage longitudinale, en précisant que celle-ci "a pour assiette une bande de trois mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime". Les services de l'Etat n'ont pas déposé le tracé de la servitude EL9 sur le Géoportail de l'urbanisme.
34	UPac UP	opposé zone commerciale place Meller, favorable zone hôtelière à la place Paradiso, uniquement si le Paradiso disparaît;	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. Secteur du Paradiso : Maintien du zonage et limitation dela hauteur en R+1 pour les nouvelles constructions
35	UP	totalement opposé projet, ne pas dénaturer esprit Pyla	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité.
36	UPac	opposé zone UPac, augmentation Cos du PLU futur, revenir aux COS initiaux espace quasiment dans verdure	La zone UPac sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile et la préservation des espaces naturels. Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, l'emprise à l'étage pour les constructions en RDC sera réduite à 50%.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
37	UPac	opposé création toute nouvelle zone UPac au Pyla, limité construction en nombre, surface et hauteur, baisse à 15% emprise au sol,	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, l’emprise à l'étage pour les constructions en RDC sera réduite à 50%.
38	UPac	opposé UPac la Sauvagerie et place Meller, manque de fréquentation commerces en été et hors saison	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. Le classement en Upac est maintenu sur la parcelle BS549 attenante à l'hôtel La Guitoune.
39	Dossier	concertation, m'a échappé, n'ai constaté aucune forme de concertation	Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une phase de concertation s'est déroulée avant arrêt du PLU par le conseil municipal du 10 avril 2025. Des réunions publiques à destination de la population se sont tenues au sujet du PADD et du contenu du PLU le 09 octobre 2024 et le 17 février 2025. À chaque étape de la procédure, des mesures de publicités ont été prises. Le bilman de la concertation a été tiré en conseil municipal du 10 avril 2025.
40	UP UPac	morcellement, constructions massives, zones UPac pas utiles, protéger espaces verts et villas,	La zone UPAc sur le cercle de voile est supprimée pour un zonage permettant la gestion du cercle de voile (UE) et la préservation des espaces naturels (NV). Le restaurant éphémère n'est plus d'actualité. En zone UP, nous conservons la règle actuelle qui fixe l'emprise au sol à 20%. Après réflexion, l’emprise à l'étage pour les constructions en RDC sera réduite à 50%.
41	Point particulier	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 dévorable à la demande
42	UP	zone du 57 avenue de la plage au rond-point Figuier, UPac classé UP1, impératif refuser modification, destruction, reconstruction aux nomes UPac	Maintien du classement proposé à l'enquête publique : UP1
RPC	Objet	Registre Cazaux Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
1	PPRT	PPRT zone BA 120 la zone de protection de la soute à munitions principale n'a plus lieu d'être, donc réduction de la surface de la zone définie par le PPRT à prévoir; PPRT, des propriétaires lésés	Le PPRT de la BA 120 a été défini par l'Etat. Le PLU ne peut pas modifier cette servitude d'utilité publique.
2	Point particulier	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.
3	Point particulier	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.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
4	Point particulier	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.
5	OAP Cazaux	Étonnés nécessité couvrir entrée village de bâtiments qui défigurent paysage, une école, un accès chargé, panique en 2022, faut-il supprimer la "mise en bouche « ? nouveaux habitants pour locaux ou nationaux ?	Les secteurs d'OAP permettent de répondre aux objectifs du PLH et du SCOT à la fois sur La Teste et sur Cazaux. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie.
6	OAP Cazaux	Cazaux après incendie temps de la régénérescence naturelle, question d'en augmenter 3 projets, , serait bien que tous logements ne soient pas Tous à Cazaux, nature à privilégier, camping à replacer là où il était précédemment	Les secteurs d'OAP permettent de répondre aux objectifs du PLH et du SCOT à la fois sur La Teste et sur Cazaux. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision. Les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'investigations environnementales pour prendre en compte les enjeux environnementaux et le risque d'incendie. Un bande de 50m inconstructibles est intégrée aux OAP sur le site de Cazaux
7	OAP Cazaux	garder forêt près du canal, espace promenade,, accord sur besoin logements sociaux, sans détruire arbres, revoir répartition, détruire camping entrée pour maintenant refaire un camping et zone loisirs	L'OAP le long du Canal sera retravaillée pour sortir la ZPENS du périmètre d'OAP. En conséquence, le nombre de logements prévus sera revu à la baisse.
8	OAP Cazaux	logements sociaux pas prévus, aggravation circulation sur seule route, que penser projet derrière mise en bouche	Les secteurs d'OAP permettent de répondre aux objectifs du PLH et du SCOT à la fois sur La Teste et sur Cazaux. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
9	OAP Cazaux	Cazaux projets constructions , notamment logements sociaux, aucun projet circulation	Les secteurs d'OAP permettent de répondre aux objectifs du PLH et du SCOT à la fois sur La Teste et sur Cazaux. Cazaux est un pôle du territoire de la commune, une agglomération au sens de la loi littoral. Cazaux participe pleinement à la réalisation de logements en tant que pôle urbain et participe aussi à la production de logements sociaux. Le nombre de logements dans les zones 1AU est de 270. Les zones 2AU sont bloquées et soumises à révision.
1	Point particulier	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.

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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
N°	OBJET	Courrier Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
2	OAP	Bordes enclos, difficulté d'accès, zone inondable, paysage champêtre et sauvage, arbres, faune, poumon vert,	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
3	OAP	Bordes risque pour secours barrière VF fermée, zone submersible, densité incompatible avec caractère pavillonnaire, corridor écologique, menace NV, faune, inondations, de 2AU en 1AU sans amélioration accessibilité	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
4	OAP	Bordes submersible, imperméabilisation supplémentaire, trafic accru, sécurité, biodiversité, équilibre écologique, NV à conserver, densité mieux développer parc existant	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d’ouvrage)
N°	OBJET	Courrier Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
5	OAP	Bordes inondations, accessibilité problématique, poumon vert et biodiversité, densification inappropriée, défavorable dans forme actuelle	<p>Le nombre de logements proposé dans l'OAP des Bordes Est est de 50 logements sur une surface de 12 000 m². Cette OAP permet d'encadrer les possibilités de construire.</p> <p>La densité répond aux obligations réglementaires du SCOT du SYBARVAL et aux objectifs du PLH (densité et production de logements).</p> <p>De plus, ce site a fait l'objet d'investigations environnementales qui n'ont pas soulevé de problématiques ni d'enjeux particuliers.</p> <p>Enfin, ce site participe au remplissage des espaces libres dans l'agglomération de La Teste en réponse aux obligations de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en extension de l'agglomération.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée à R+1 pour de l'habitat groupé, habitat individuel en bande. En conséquence, le nombre de logement est abaissé à 40.</p> <p>le porteur de projet devra répondre techniquement à toutes les contraintes de risques, d'accessibilité, ...</p>
6	Point particulier	courses hippiques : parcelles AY 348, 350, 352 et 751, extension activités hippiques à classer UHi pour préserver activité annuelle hippodrome voir RD n° 902	<p>Avis défavorable à la demande de constructibilité.</p> <p>Les parcelles en question se situent au sud de l'hippodrome, dans une zone de préservation et dans une coupure d'urbanisation.</p>
7	Point particulier	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	<p>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.</p>
8	UP Règlement	UP 1 et 2, hauteur ne pas appliquer cote égout terrain forte pente; emprise R+1 homogénéisation projets, étage complet sur emprise réduite végétation préservée; définition emprise terrasses couvertes comprises ou emprise clos couvert ; qualité urbaine RAL et architecte conseil; préciser toitures terrasses	<p>Avis favorable, seule une hauteur au faîtage sera conservée.</p> <p>Avis défavorable à étage complet, les constructions en R+1 devront respecter une emprise de 50% de l'emprise du RDC.</p>
9	Point particulier	Lède de la Seuve parcelle 178 pourrait être constructible	<p>Avis défavorable, maintien en espaces boisés classés des abords de la RD 1250.</p>
10	Golf	forêt de Laurey 2AU sera classée NR EBC	<p>Avis favorable.</p>
11	Point particulier	Parcelle FZ 98 voir observation n° RD 770, en NL classée Nlp, demande classéement en U ou constructible	<p>Avis défavorable, maintien en zone NLP</p>
12	PLU OAP	ASPIT : liste de 70 maisons à protéger; UD 2 quartier des Cassis, sortir du schéma démolition reconstruction, réhabiliter le plus possible, plus vert, plus harmonieux; croissance annuelle 0,8% pas raisonnable 0,75%, adapter réseaux, récupérer friches; Prés salés pourquoi 2 étages ?; Bordes zone à risques plus de digues entre Rocher et La Hume; Humeyre trop densification prévue; Le Baou logements prévus, pourquoi n'ont-ils pas été construits ?; Sécar y : abattre le moins arbres possible; Lède conserver petit bois; Forêt usagère pas de nouveaux puits de pétrole, reconstruction cabanes	<p>L'inventaire des édifices à protéger a été réalisé en concertation avec l'Association de Sauvegarde du Patrimoine Immobilier Testerin (ASPIT).</p> <p>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>Le PLU permet de répondre aux objectifs de la loi climat et résilience, des objectifs du SCOT et du PLH, en travaillant sur des espaces libres à l'intérieur des enveloppes de l'agglomération au sens de la loi littoral.</p> <p>Le PLU doit répondre aux objectifs de densification, notamment en centre-ville.</p> <p>Le PLU préserve 96% du territoire en zone Naturelle.</p> <p>Le développement proposé est compatible avec les obligations de prélèvements en eau potable et en terme d'assainissement : le développement est défini afin de permettre le développement et le renforcement progressif des réseaux existants pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et de répondre aux besoins en matière de logements.</p> <p>La commune prévoit dans le règlement la possibilité de reconstruire les cabanes de résiniers.</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



N°	OBJET	OBSERVATIONS	REPONSES (Avis maître d'ouvrage)
N°	OBJET	Courrier Observations (extraits)	Avis maître d'ouvrage
13	Point particulier	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	Point particulier	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	Point particulier	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	Point particulier	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