

Annexe 6 : Modifications effectuées sur les pièces constitutives du PLU suite aux avis et contributions liées à l'enquête publique.

Pièces modifiées

Rapport de Présentation

Rapport de présentation tome 1 : Diagnostic

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
Les prévisions démographiques et économiques	Les perspectives de production de logements sont développées notamment sur le calcul du point mort : le desserrement des ménages et les besoins de logements pour l'accueil de population.	Avis de l'Etat et MRAe

Rapport de présentation tome 2 : EIE

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
	Ajout des éléments sur la trame noire	Avis de la MRAe

Rapport de présentation tome 3 : Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
1.2.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement	Ajout d'informations complémentaires sur le PLH 2025-2031 concernant les actions visant à répondre aux obligations de production de logements sociaux.	Avis COBAS
1.2.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement	Rappel des 3 hypothèses de développement (basées sur des données de l'INSEE (taux de variation annuel, ...) Cf. tableau page 105 du tome 1 du rapport de présentation)	Avis de l'Etat et de la MRAe
1.2.1 Les orientations générales des politiques d'aménagement	Développement de l'explication du choix de l'hypothèse de croissance de 0,8%, seuil raisonnable de développement qui permet de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire, l'enjeu de la préservation environnementale et également les risques naturels qui pèsent sur celui-ci et en compatibilité dans le SCOT et le PLH.	Avis de l'Etat et de la MRAe
1.2.1 Les équipements	Développement de l'explication du choix de l'hypothèse de croissance de 0,8%, seuil raisonnable de développement	Avis de l'Etat et de la MRAe
1.2.5 La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Un bilan synthétique des efforts réalisés la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme est adapté en fonction des avis des PPA et de l'enquête publique	Avis des PPA et de l'enquête publique
1.2.5 Habitat	<p>Complément ajouté dans les OAP concernant la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble, bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).</p> <p>Ajout d'informations complémentaires sur le PLH 2025-2031 concernant l'existence d'une future charte en faveur du logement social qui associera également les promoteurs, aménageurs (fiche action1).</p> <p>Modification des chiffres dans les tableaux de production de logements des OAP et des zones 2AU</p>	<p>Avis de l'Etat et de la MRAe</p> <p>Avis COBAS</p> <p>Avis des PPA et de l'enquête publique</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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

1.2.12 Développement économique et des loisirs	Développement de la justification du maintien des campings de la dune sur leurs sites actuels. Développement de la justification du projet de golf	Avis Etat et SYBARVAL Avis Etat et MRAe
1.2.13 Réduction de l'artificialisation des sols	Adaptation des objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF aux regard des objectifs du SRATDDET (de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040) et en fonction des destinations habita, activités économiques, équipements	Avis Etat et Enquête publique
1.3 Explication des OAP sectorielles	Ajout des compléments : le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site. La hauteur prescrite sur les sites des OAP est précisée en mètre et adaptée suite aux observations faites lors de l'enquête publique. Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation. La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans les orientations paysagères et environnementales du site. La densité des OAP	Avis Etat et Enquête publique Avis Etat et SYBARVAL
1.3 Explication des OAP thématique	Précisions concernant cette OAP thématique qui est rédigée pour le commerce et l'économie notamment dans les ZACom identifiés par le SCOT	Avis SYBARVAL
2.1 2.1 La desserte par les réseaux	Ajout de la référence au règlement d'intervention de la COBAS dans les annexes du PLU. Et ajout du nouveau règlement dans les annexes du PLU	Avis COBAS
2.1.2.2. Le risque incendie	Ajout d'un chapitre concernant l'incendie, complété en particulier pour les OAP.	Avis Etat
2.1.2.3. Les règles d'implantations par rapport aux voies et emprise publiques	Ajout d'un chapitre est inséré dans les dispositions générales du règlement concernant les saillies des constructions au-dessus du domaine public.	Enquête publique
2.1.2.4. Le recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales	Préciser dans le tableau que le recul s'applique hors agglomération et hors des espaces urbanisés. De plus cette précision est faite aussi dans les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, des zones urbaines, agricoles et naturelles situées hors agglomération et hors des espaces urbanisés	Enquête publique
2.1.2.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Ajout d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
2.1.2.8. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	Ajout d'un chapitre sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre avec le rappel de l'arrêté préfectoral de 2023	Avis Etat
2.1.3.1. Zone UA	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle. Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Avis des PPA et Enquête publique

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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



2.1.3.2. Zone UB	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle. Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue Ajout de l'application du linéaire le long de certaines voies du centre-ville.	Avis des PPA et Enquête publique
2.1.3.3. Zone UC	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle. Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Avis des PPA et Enquête publique
2.1.3.4. Zone UD	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Avis des PPA et Enquête publique
2.1.3.5. Zone UE	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Avis des PPA et Enquête publique
2.1.3.6. Zone UE	Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.7. Zone UG	Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.8. Zone UHi	Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.9. Zone UI	Il est précisé pour la sous destination entrepôt, que les box de stockage sont interdits Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.10. Zone UIc	Il est ajouté que la sous destination autres hébergements touristiques est autorisées mais seulement dans la zone UIc, que les box de stockage sont interdits Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique

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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

2.1.3.11. Zone UK	Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.	Enquête publique
2.1.3.13. Zone UP	Précisions sur la hauteur des constructions en zone UP1, UP2 et UPac. Modification de l'emprise des constructions en R+1 : réduction de l'emprise à 50%. Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Précision que la gamme de couleurs spécifiques aux façades des maisons du Pyla est complétée sur à des observations faites lors de l'enquête publique.	Enquête publique
2.1.3.14. Zone UR	Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.15. Zone UT	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.16. Zone UX	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.3.17. Zone UZ	Précision que l'extension des constructions est limitée à 20% de l'emprise de la construction existante Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Avis de l'Etat
2.1.3.16. Zone Usdu	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle. Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.4.1. Zone 1AU	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle. Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ajout d'une précision sur la nature des clôtures en façade sur rue	Enquête publique
2.1.5. Zone A	Modification de l'emprise en extension : l'extension des constructions est limitée à 20% de l'emprise de la construction existante L'emprise au sol maximale des constructions est réduite à 150m ² .	Avis de l'Etat

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 Révisé le 20/12/2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

	Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.	
2.1.6. Zone N	<p>Modification de l'emprise en extension : l'extension des constructions est limitée à 20% de l'emprise de la construction existante</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est réduite à 150m².</p> <p>Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Ajout en zone Nv que les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif sont autorisées si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement.</p> <p>Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	Avis de l'Etat
2.1.6.2. Zone Naturelle de sport et de loisirs	<p>Il est ajouté qu'en secteur NLC, dans les terrains de campings situés en espaces remarquables pré-existants à l'entrée en vigueur de la Loi littoral, ne seront autorisés que les travaux d'entretien ou de réfection</p> <p>Modification de l'emprise en extension : l'extension des constructions est limitée à 20% de l'emprise de la construction existante</p> <p>Il est précisé que dans les espaces remarquables, l'emprise au sol et la capacité des terrains de camping ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Aucun nouvel emplacement supplémentaire ne sera autorisé.</p> <p>Précision que la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	Avis de l'Etat
2.1.6.4. Zone Naturelle de protection des espaces remarquables (NR et NRfu)	Les conditions de reconstruction à l'identique des cabanes de résiniers sont modifiées suite à l'avis de l'Etat.	Avis de l'Etat
2.1.6.5. Zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 (Ns)	<p>Ajout de précisions demandées :</p> <p>La sous destination Exploitation forestière est autorisée, car une convention de gestion forestière a été passée entre le Ministère des Armées et l'ONF</p> <p>La sous destination restauration est autorisée sous condition à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire.</p>	Avis du Ministère des Armées
2.1.7. Les emplacements réservés	La liste des emplacement réservés est mise à jour pour faire suite à l'avis du SIBA, du Conseil départemental, et des observations faites pendant l'enquête publique	Avis SIBA, Conseil départemental, Enquête publique
2.2.1 Les Espaces boisés classés et éléments du patrimoine local identifiés (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)	Adaptation des surfaces des EBC en fonction des avis des PPA et de la prise en compte de certaines observations de l'enquête publique	Avis Etat - RTE Enquête publique

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 Révisé le 20/12/2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

2.3.1 Etablissement du zonage du PLU	Les surfaces du PLU révisé sont adaptés en fonction des avis des PPA et de la prise en compte de certaines observations de l'enquête publique. Les surfaces évoluent : réduction des zones urbaines ou à urbaniser et augmentation de la surface des zones agricoles et naturelles.	Avis PPA Enquête publique
2.3.2.1 Analyse de la capacité d'accueil du Plu en matière de logement	Parallèlement à l'évolution des surfaces et de la modification des chiffres dans les tableaux de production de logements des OAP et des zones 2AU, le nombre d'espaces libres est donc modifié, pour prendre en compte les avis des PPA et de la prise en compte de certaines observations de l'enquête publique. De fait la production de logements est modifiée en fonction des adaptations du zonage. Le nombre de logements à produire étant réduit, la comptabilité avec les objectifs du PLH est complétée : L'objectif du PLU est toutefois devenu inférieur 60 logements à l'objectif du PLU sur 12 ans (temporalité de deux PLH).	Avis de l'Etat, Conseil Départemental, enquête publique
2.3.3. Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers	Adaptation des objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF aux regard des objectifs du SRATDDET (de -54% entre 2021 et 2030 et de -30% entre 2031 et 2040) et en fonction des destinations habita, activités économiques, équipements	Avis de l'Etat, enquête publique
3 Application de la loi Littoral 3.1.1 Agglomération et secteur déjà urbanisé	Ajout du texte de la prescription 233 du DOO du SCOT et complément d'explication de la définition des enveloppes des agglomérations. Ajout du texte de la prescription 242 du DOO du SCOT et complément d'explication de la définition des enveloppes des SDU	Avis du SYBAVAL
3 Application de la loi Littoral 3.5 La capacité d'accueil du territoire	Le chapitre est complété afin de répondre à l'avis du SYBARVAL	Avis du SYBAVAL
4.2 Articulation avec le SCOT du BARVAL	Les tableaux sont adaptés en fonction de tous les éléments modifiés précédemment	Avis PPA Enquête publique

Rapport de présentation tome 4 : Etude de densification

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
Bilan de la capacité de densification	Développement des définitions du potentiel brut et du potentiel effectivement mobilisable dans le PLU. Explication des critères permettant le passage du potentiel brut au potentiel effectivement mobilisable	Avis de l'Etat et MRAe
Bilan de la capacité de densification	Ajout d'illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables (La Teste, Cazaux et Le Pyla sur Mer)	Avis de l'Etat et MRAe
Bilan de la capacité de densification	Mise à jour des cartographies du zonage suite à l'avis de PPA et de l'enquête publique	Avis de l'Etat et MRAe
Bilan de la capacité de densification	Mise à jour de la capacité de production de logements des OAP et des zones 2AU.	Avis de l'Etat et MRAe
Bilan de la capacité de densification	Mise à jour de capacité d'accueil issue de l'étude densification suite à l'avis de l'Etat et de la MRAe	Avis de l'Etat et MRAe

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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Rapport de présentation tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
2.2 Articulation des plans et programmes	Mise à jour de chapitre notamment avec le PCAET	Avis Etat et MRAe
3.4 Incidence du PADD sur la ressource en eau	Un paragraphe est ajouté concernant la consommation d'eau potable supplémentaire des résidences secondaires	Avis Etat et MRAe
4.1 Cadre général	Il est ajouté que, concernant les secteurs en zone naturelle, la plupart sont déjà existants et sont maintenus. Les secteurs créés sont les suivants : Ne, Nepr, Ng, Nj, NLhi, NLp, et NLt. Les surfaces du PLU révisé sont adaptés en fonction des avis des PPA et de la prise en compte de certaines observations de l'enquête publique.	Avis Etat et MRAe Avis PPA et enquête publique
4.2 Incidences du projet de zonage et de règlement sur la consommation d'espaces	Les surfaces du PLU révisé sont adaptés en fonction des avis des PPA et de la prise en compte de certaines observations de l'enquête publique. Les cartographies sont adaptées en conséquence	Avis PPA et enquête publique
4.5 Incidences du projet de zonage et de règlement sur le milieu naturel et la biodiversité	Les surfaces du PLU révisé sont adaptés en fonction des avis des PPA et de la prise en compte de certaines observations de l'enquête publique. Les cartographies sont adaptées en conséquence Le tableau des mesures prises dans le règlement ayant des conséquences positives sur la Biodiversité est mis à jour en fonction des évolutions du règlement.	Avis Etat et MRAe
4.6 Incidences du projet de zonage et de règlement sur les risques naturels et technologiques	Ajout d'un alinéa sur les conditions de reconstruction à l'identique des cabanes de résiniers sont modifiés suite à l'avis de l'Etat. Le tableau des mesures prises dans le règlement ayant des incidences positives sur les risques naturels et technologiques est mis à jour en fonction des évolutions du règlement. Les cartographies sont adaptées en conséquence.	Avis Etat et MRAe
4.7 Incidences du projet de zonage et de règlement sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine	Les cartographies sont adaptées suite à l'avis de l'Etat et de la MRAe Le tableau des mesures prises dans le règlement ayant des incidences positives sur les nuisances, les pollutions et la santé humaine est mis à jour en fonction des évolutions du règlement.	Avis Etat et MRAe
4.8 Incidences du projet de zonage et de règlement sur l'énergie et le climat	Le tableau des mesures prises dans le règlement ayant des incidences positives sur l'énergie et le climat est mis à jour en fonction des évolutions du règlement.	Avis Etat et MRAe
4.10 Synthèse des incidences du projet de zonage et de règlement sur l'environnement	Le tableau de synthèse est mis à jour en fonction des évolutions du règlement et du zonage	Avis Etat et MRAe
5.1 Présentation des OAP	Les périmètres des OAP ont évolués : les cartographies de localisation sont adaptées en conséquence.	Avis Etat, Conseil Départemental et MRAe Enquête publique

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 Révisé le 20/12/2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

5.2 Démarche ERC engagée pour la définition des OAP	Le tableau de la démarche engagée est complété en ajoutant une colonne présentant les motifs d'évitement ou de réduction	Avis Etat et MRAe
5.3 Analyse des incidences des OAP	L'analyse des incidences des OAP est complétée en fonction des adaptations des OAP : prise ne compte des risques, hauteur, adaptation des périmètres	Avis Etat, Conseil Départemental et MRAe Enquête publique
5.4 Focus sur le projet de golf	Ajout d'un chapitre spécifique à l'extension du projet de golf d'Arcachon	Avis Etat et MRAe
6.3 Analyse des incidences et mesures	Les cartographies de localisation sont adaptées en conséquence de l'évolution du zonage.	Avis Etat et MRAe Enquête publique
8 Suivi et indicateurs	Le tableau des indicateurs de suivi est mis à jour en fonction des avis de l'Etat et de la MRAe été	Avis Etat et MRAe
9.3 Méthode pour l'analyse des incidences du PLU et de la définition des mesures	La période de de finalisation de l'évaluation environnementale est précisée comme demandée dans l'avis de la MRAe.	Avis Etat et MRAe

Rapport de présentation tome 6 : RNT

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
	Mise a jour des chapitres correspondant aux pièces du PLU adaptés suite au avis des PPA et des observations de l'enquête publique	Avis PPA et Enquête publique

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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

OAP

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
Localisation des OAP	Les périmètres des OAP sont adaptés en fonction de la prise ne compte des observations notamment du risque incendie.	Avis PPA Enquête publique
OAP Prés Salés Ouest	Bien qu'inscrite dans le tableau page 12, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site. La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre. La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans les orientations paysagères et environnementales du site. Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.	Avis de l'Etat Avis de l'Etat Avis des Personnes publiques
OAP Enclos du Cap Lande	Bien qu'inscrite dans le tableau page 19, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site. La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre. Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.	Avis de l'Etat Avis des Personnes publiques
OAP Bordes Est	Bien qu'inscrite dans le tableau page 25, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site. La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre et adaptée suite aux observations faites lors de l'enquête publique. Le nombre de logements est réduit suite à la réduction de la hauteur des constructions Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.	Avis de l'Etat Enquête publique Enquête publique Avis des Personnes publiques
OAP Lède de la Seuve	Bien qu'inscrite dans le tableau page 31, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site. La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre. La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans les orientations paysagères et environnementales du site. Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.	Avis de l'Etat Avis de l'Etat Avis des Personnes publiques

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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Page 9/33

Chaîne d'intégrité du document : 3B EE FC A3 6E BA 8D 91 60 3F E5 FA 8A 9E B7 8A

Publié le : 19/12/2025

Par : DAVET Patrick

Document certifié conforme à l'original

http://publiad.fr/documentPublic844457



OAP La Baou des Maraichers	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 37, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP Sécary	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 44, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP La Humeyre	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 50, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>Le périmètre de cette OAP est revu pour sortir l'aire de stationnement qui sert aux commerces périphériques.</p> <p>Le nombre de logements est réduit suite à la réduction du périmètre de l'OAP.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Enquête publique</p> <p>Enquête publique</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP Cap de Mount	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 55, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>Le périmètre de la zone constructible est ajouté.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans les orientations paysagères et environnementales du site.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP Jaumar Pins de Cazaux	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 61, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>Le périmètre de la zone constructible est ajouté.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis de l'Etat</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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Page 11/33

Chaîne d'intégrité du document : 3B EE FC A3 6E BA 8D 91 60 3F E5 FA 8A 9E B7 8A
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
<http://publiad.fr/documentPublic844457>



	<p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans la présentation site (avec rappel de la prescription du SCOT) et les orientations paysagères et environnementales du site.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP Cazaux Ouest / Canal	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 67, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>Le périmètre de la zone constructible est ajouté.</p> <p>Le périmètre de cette OAP est revu pour sortir du périmètre la ZPENS le long du Canal.</p> <p>Le nombre de logements est réduit suite à la réduction du périmètre de l'OAP.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans la présentation site (avec rappel de la prescription du SCOT) et les orientations paysagères et environnementales du site.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis du Conseil Départemental 33</p> <p>Enquête publique</p> <p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP Cazaux Nord 1	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 73, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>Le périmètre de la zone constructible est ajouté.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p> <p>La prise en compte de du risque incendie est intégrée dans la présentation site (avec rappel de la prescription du SCOT) et les orientations paysagères et environnementales du site.</p> <p>Les prescriptions demandées par le SDIS et le SIBA sont ajoutées aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis des Personnes publiques</p>
OAP Cazaux Nord 2	<p>Bien qu'inscrite dans le tableau page 79, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est précisé dans le chapeau de la présentation du site.</p> <p>Le périmètre de la zone constructible est ajouté.</p> <p>La hauteur prescrite sur le site de l'OAP est précisée en mètre.</p>	<p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis de l'Etat</p>

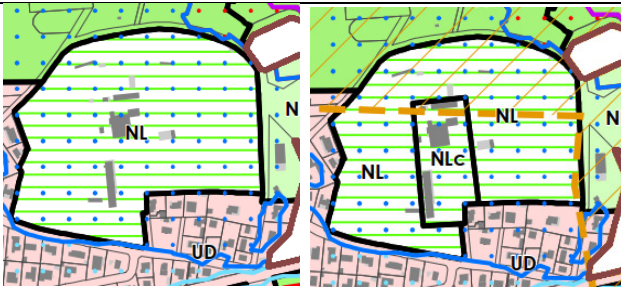
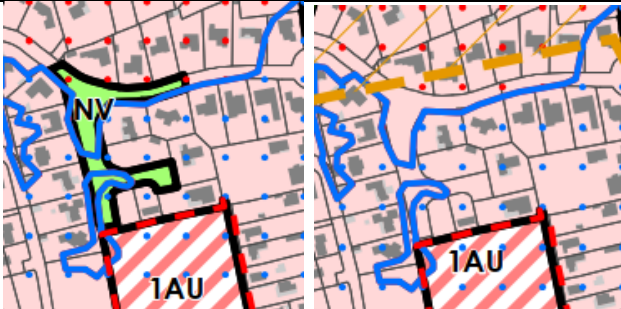
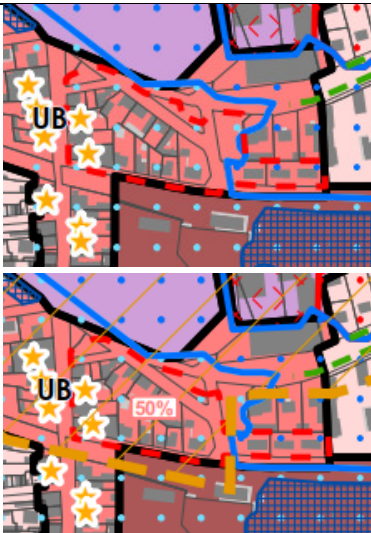

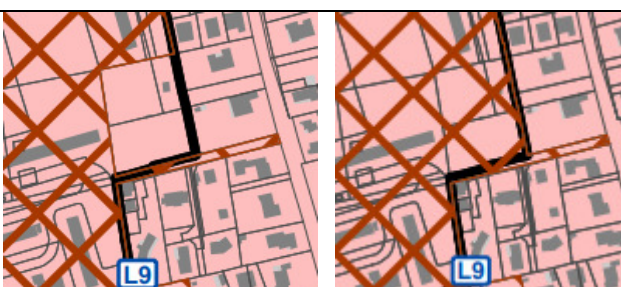
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Zonage

La Teste	Justification de la modification	Origine de la modification
Création d'un secteur NLc afin de répondre aux besoins de la colonie de vacances (rue André Lesca)		Enquête publique
Suppression de la zone Nv correspondant à des espaces publics non boisés (impasse des Perdrix)		Enquête publique
Modification du périmètre de l'OAP la Humeyre		Enquête publique
Adaptation de la limite entre la zone UB et la zone UC le long de l'avenue Charles de Gaulle pour tenir compte de la forme urbaine		Enquête publique
Rectification du périmètre de la SMS au lieu dit MARZAC		Enquête publique


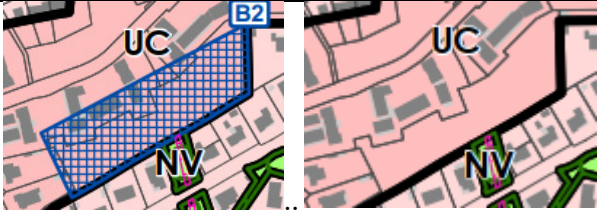


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur


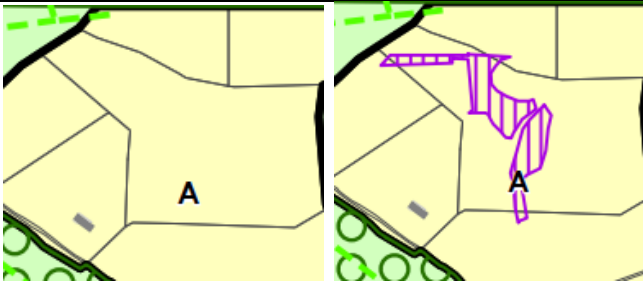



033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication le 20/12/2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Rectification de la limite entre la zone UC et la zone UD (la Seougue) afin de les faire correspondre aux limites de parcelles.		Enquête publique
Suppression de l'ER B2 car l'équipement est réalisé.		Enquête publique
Création d'une règle graphique le long de la RN250 afin d'éviter le rapprochement des constructions vers la voie.		Enquête publique
Rectification d'un graphisme d'un Espace boisé classé le long de la RD250		Enquête publique

Création d'une zone Nr le long de la craste de Nezer afin de préserver la ZNIEFF		Avis Etat
Inscription du périmètre de mesure compensatoire existant en zone A en L.151-19		Avis Etat
Suppression de l'ER B1 car l'équipement est réalisé.		Avis SIBA Enquête publique
Reclassement en zone A de 2 parcelles (51 et 52) siège d'une exploitation		Enquête publique
Reclassement des parcelles 61 et 62 en zone U1c, pour réaliser un hébergement touristique.		Enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

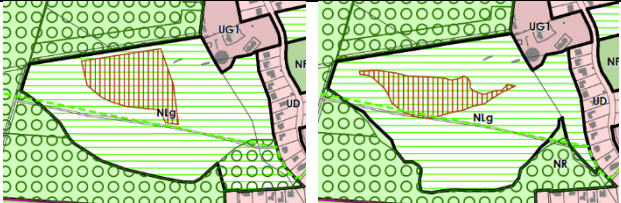
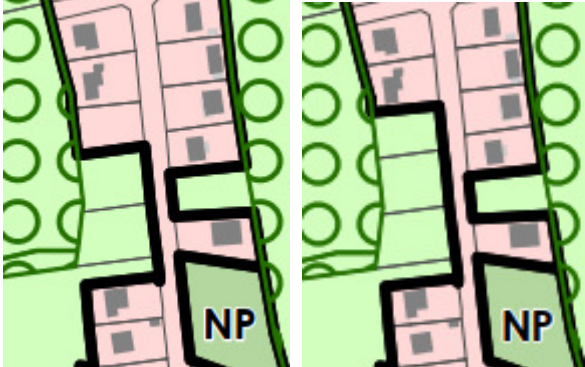
033-213305295-20251218-DEL2025-12-517a-DE

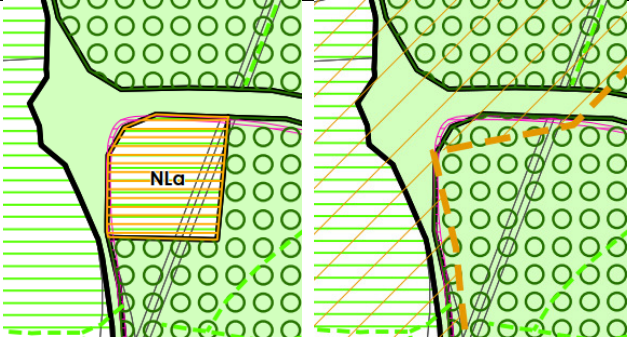
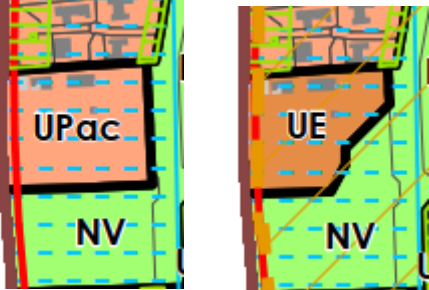
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Adaptation du périmètre du golf et de l'îlot de sénescence au projet d'extension du golf.		Avis de la ville d'Arcachon
Reclassement la parcelle 19 de la zone UD en zone NR correspondant la coupure d'urbanisation		Avis Etat Enquête publique

Le Pyla sur Mer	Justification de la modification	Origine de la modification
Suppression du secteur NLa au rond-point de la dune du Pilat (intersection RD259 et 218) et reclassement en zone NR		Avis Etat
Suppression de la zone UPac sur le cercle de voie et reclassement en zone UE et NV		Enquête publique

Cazaux	Justification de la modification	Origine de la modification
--------	----------------------------------	----------------------------

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

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

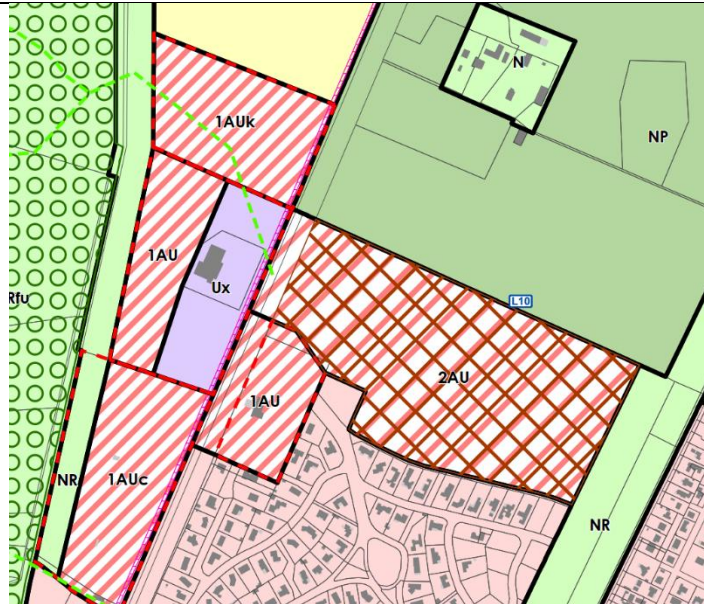
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Redessin de la limite entre la zone NR et la zone NRfu au niveau de Cazaux		Enquête publique
Suppression de l'ER 11 car un tel emplacement réservé n'est pas possible sur la zone de préemption du Conseil départemental et redéfinition du périmètre de l'OAP pour exclure la ZPENS de l'OAP		Avis Etat Avis Conseil Départemental 33

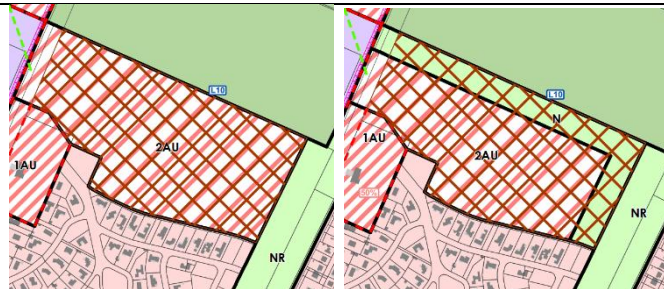
Redéfinition des
périmètres des OAP
pour inclure le risque
incendie



Avis Etat



Réduction de la zone
2Au pour prendre en
compte le risque
incendie :
reclassement de la
frange nord et est en
zone naturelle sur une
profondeur de 50m.



Avis Etat

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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Règlement écrit

Chapitres modifiés	Justification de la modification	Origine de la modification
Dispositions générales 1.8.1.1 Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :	La règle générale pour un accès est complétée pour les constructions existantes, afin d'éviter d'imposer un accès de 5 m de large, en cas d'extensions limitées de 20% de la construction initiale, piscines et annexes	Enquête publique
Dispositions générales 1.8.2 Eau potable	Faire référence au règlement d'intervention de la COBAS dans les annexes du PLU. Ajout du nouveau règlement dans les annexes du PLU	COBAS
Dispositions générales 1.8.5 Incendie	Ajout d'un alinéa sur la prise en compte du risque incendie dans les OAP	Etat
Dispositions générales 1.15 Recul des constructions hors agglomération le long des voies nationales, départementales et accès	Préciser dans le tableau que le recul s'applique hors agglomération et hors des espaces urbanisés. De plus cette précision est faite aussi dans les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, des zones urbaines, agricoles et naturelles situées hors agglomération et hors des espaces urbanisés	Enquête publique
Dispositions générales 1.17 Disposition applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
Dispositions générales 1.18 le classement sonore des infrastructures de transport terrestre	Création d'un chapitre sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre avec le rappel de l'arrêté préfectoral de 2023	Avis Etat
Zone UA Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités.	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
Zone UA Volumétrie et implantation des constructions	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle.	Enquête publique
Zone UA Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajout d'une précision manquante concernant le recul par rapport à la limite séparative latérale dans le cas d'une semi-continuité.	Enquête publique
Zone UA Hauteur des constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faitage.	Enquête publique
Zone UA Clôtures	Ajout d'une possibilité de clôture supplémentaire	Enquête publique

Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur

033-2133051218-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Chaine d'intégrité du document : 3B EE FC A3 9E BA 8D 91 60 3F E5 FA 8A 9E B7 8A
Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
<http://publiact.fr/documentPublic/844457>

Zone UC Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UD Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités.	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
Zone UD Volumétrie et implantation des constructions	Ajout d'un alinéa précisant comment appliquer la règle des bandes A et B sur les parcelles en angle. Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP	Enquête publique
Zone UD Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UD Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UE Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités.	Il est ajouté une précision concernant la sous destination équipements sportifs autorisés dans la zone UE au Pyla.	Enquête publique
Zone UE Volumétrie et implantation des constructions	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP	Enquête publique
Zone UE Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UE Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-517-12-517

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

	de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	
Zone UF Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UF Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UG Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions dans cette zone en application des articles R421-1 et suivant du code de l'urbanisme	Avis mairie de Arcachon
Zone UG Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UG Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UHi Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
Zone UHi Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UHi Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UI Interdiction et limitation de certaines constructions	Il est précisé pour la sous destination entrepôt, que les box de stockage sont interdits	Enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-21330529-2025-12-DEL2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

constructions, usages des sols et activités	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
Zone UI Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UI Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone U1c Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Il est ajouté que la sous destination autres hébergements touristiques est autorisées mais seulement dans la zone U1c, que les box de stockage sont interdits Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Enquête publique Avis Etat - RTE
Zone U1c Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone U1c Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UK Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UK Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique

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 Révisé le 20/12/2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Zone UT Volumétrie et implantation des constructions	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP	Enquête publique
Zone UT Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UT Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UP Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Les conditions particulières des affouillements et exhaussements des sols sont préciser afin de tenir compte de la situation de ces zones et de la topographie.	Enquête publique
Zone UP Emprise au sol	Rectification de l'inversion des dimensions maximales des bâtiments dans leur plus longue longueur	Enquête publique
Zone UP Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage L'emprise en R+1 de la construction évolue pour tenir compte de la forme urbaine des constructions de ce quartier : Dans le cas de toute construction en R+1, afin de respecter les gabarits des constructions du Pyla, l'emprise en R+1 est limitée à 50% de l'emprise en rez-de-chaussée La règle de hauteur est modifiée pour qu'en zone UP1, UP2 et UPAc, la hauteur des constructions soit limitée à 8,50m au faîtage. De même la hauteur des extensions est limitée est limitée à 8,50m au faîtage.	Enquête publique
Zone UP Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les couleurs des Bandeaux, avant-toits, boiseries, menuiseries, portails, portillons sont complétées par deux peintes de marron Terrassement : une précision est apportée quand stationnement de véhicules en sous-sol	Enquête publique
Zone UP Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies,	Enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

033-213305294-20251216-DEL2025-12-517a-DS

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

	patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	
Zone UR Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UR Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UX Volumétrie et implantation des constructions	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP	Enquête publique
Zone UX Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UX Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone UZ Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Les extensions des destinations et sous destinations autorisées sont limitées à 20% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher). Il est ajouté que ces extensions ne doivent concerner que les activités liées aux besoins de fonctionnement du zoo. Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis de l'Etat Avis Etat - RTE
Zone UZ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'extension horizontale des constructions peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant.	Avis de l'Etat
Zone UZ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'extension horizontale des constructions peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant.	Avis de l'Etat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213303238-2025-12-517a-0002-2025-12-517a-0002

Accusé de réception

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révision de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

rapport aux limites séparatives		
Zone UZ Emprise au sol	L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.	Avis de l'Etat
Zone UZ Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone UZ Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone Usdu Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone Usdu Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone 1AU Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE
Zone 1AU Volumétrie et implantation des constructions	Ajout d'un alinéa précisant l'application de l'article R.151-21 pour l'application des règles alternatives pour les OAP	Enquête publique
Zone 1AU Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone 1AU Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone 2AU Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité	Avis Etat - RTE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-21330525-2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025

Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET



Zone A Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	<p>Les précisions réglementaires sont apportées :</p> <p>Pour les habitations, la limite d’emprise au sol maximale est limitée à 150 m², à la place de 200m².</p> <p>Les Démolitions /reconstructions doivent se faire à surface identique</p> <p>Les extensions des destinations et sous destinations autorisées sont limitées à 20% de l’emprise au sol ou de la surface plancher initiale de la construction existante.</p> <p>Les extensions doivent être réalisées en une seule et unique fois.</p> <p>Création d’un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d’électricité</p>	<p>Avis Etat</p> <p>Avis Etat - RTE</p>
Zone A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>L’extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l’emprise au sol de l’existant.</p>	<p>Avis de l’Etat</p>
Zone A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>L’extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l’emprise au sol de l’existant.</p>	<p>Avis de l’Etat</p>
Zone A Emprise au sol	<p>L’emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l’unité foncière, sans pouvoir excéder 150m².</p>	<p>Avis de l’Etat</p>
Zone A Hauteur de constructions	<p>Afin de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme, la hauteur ne s’applique uniquement par rapport au faitage</p>	<p>Enquête publique</p>
Zone A Obligations en matière de plantations	<p>Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister :</p> <p>« Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l’article L.151-19 et L.151-23 du Code de l’urbanisme »</p>	<p>Enquête publique</p>
Zone N Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	<p>Les précisions réglementaires sont apportées :</p> <p>Les exploitations forestières sont autorisées sauf des les zones Np, Nv et Nepr.</p> <p>En zone Nv, les constructions et installations d’intérêt public ou à usage collectif sont autorisées si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l’environnement.</p>	<p>Avis Etat</p>
<p>En secteur Ng, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous conditions dans cette zone en</p>		<p>Avis mairie d’Arcachon</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 Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

	<p>application des articles R421-1 et suivant du code de l'urbanisme</p> <p>Rectification d'une erreur : l'artisanat et le commerce de détail sont interdits en zone N.</p> <p>Pour les habitations, la limite d'emprise au sol maximale est limitée à 150 m², à la place de 200m².</p> <p>Les Démolitions /reconstructions doivent se faire à surface identique</p> <p>Les extensions des destinations et sous destinations autorisées sont limitées à 20% de l'emprise au sol ou de la surface plancher initiale de la construction existante.</p> <p>Les extensions doivent être réalisées en une seule et unique fois.</p> <p>Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité</p>	<p>Enquête publique</p> <p>Avis Etat - RTE</p>
Zone N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant.	Avis de l'Etat
Zone N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant.	Avis de l'Etat
Zone N Emprise au sol	L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 150m ² .	Avis de l'Etat
Zone N Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faitage	Enquête publique
Zone N Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister : « Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »	Enquête publique
Zone NL Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	Dans toute la zone et les sous-secteurs, toutes les extensions des destinations et sous destinations autorisées sont limitées à 20% de l'emprise au sol ou de la surface plancher initiale de la construction existante.	Avis de l'Etat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305293-2025-12-18-DL-2025-12-517a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

	<p>En secteur NLc, dans les terrains de campings situés en espaces remarquables pré-existants à l'entrée en vigueur de la Loi littoral, ne seront autorisés que les travaux d'entretien ou de réfection.</p> <p>En secteur NLg pour le parcours et les aménagements du golf, les affouillements et exhaussements des sols autorisés sans conditions.</p> <p>Pour les habitations, la limite d'emprise au sol maximale est limitée à 150 m², à la place de 200m². Les Démolitions /reconstructions doivent se faire à surface identique</p> <p>Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité</p>	<p>Avis de la Mairie d'Arcachon</p> <p>Avis de l'Etat</p> <p>Avis Etat - RTE</p>
Zone NL Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant.	Avis de l'Etat
Zone NL Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant.	Avis de l'Etat
Zone NL Emprise au sol	<p>L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 150m².</p> <p>L'emprise au sol et la capacité du terrain de camping et de caravanning en secteur remarquable ne pourra pas être augmentée en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme.</p>	Avis de l'Etat
Zone NL Hauteur de constructions	Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la hauteur ne s'applique uniquement par rapport au faîtage	Enquête publique
Zone NL Obligations en matière de plantations	<p>Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister :</p> <p>« Espaces verts intérieurs protégés, espaces arborés majeurs, bandes arborées, arbres isolés, haies, patrimoine naturel/paysager protégé, patrimoine naturel protégé et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme »</p>	Enquête publique
Zone NM Obligations en matière de plantations	Précisions de la liste des éléments à préserver sur les dispositions spécifiques pouvant exister :	Enquête publique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20251218-DEL-2025-12-517a-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révison 2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Zone NS Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités	<p>Ajout de précisions demandées :</p> <p>La sous destination Exploitation forestière est autorisée, car une convention de gestion forestière a été passée entre le Ministère des Armées et l'ONF</p> <p>La sous destination restauration est autorisée sous condition à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire.</p> <p>Création d'un chapitre sur les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour les installations de transport d'électricité</p>	<p>Avis du Ministère des Armées</p> <p>Avis Etat - RTE</p>
Lexique	<p>La définition des annexes est complétée pour répondre à une observation faite lors de l'enquête publique :</p> <p>Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée (sur 50% au moins de la partie accolée au bâtiment principal) ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> <p>Les règles d'instructions des annexes accolés répondent aux prescriptions de la construction principale.</p>	Enquête publique
Liste de emplacements réservés	<p>La liste des emplacement réservés est mise à jour pour faire suite à l'avis du SIBA et d'une observation faite lors de l'enquête publique :</p> <p>Les emplacements B1 et B2 sont retirés car les équipements projetés ont été réalisés.</p>	<p>Avis SIBA</p> <p>Enquête publique</p>
Liste de emplacements réservés	<p>La liste des emplacement réservés est mise à jour pour faire suite à l'avis du Conseil Départemental :</p> <p>Suppression de l'ER E11 car un tel emplacement réservé n'est pas possible sur la zone de préemption du Conseil départemental.</p>	<p>Avis Conseil Départemental 33</p>
Notice de raccordement et prescriptions techniques pour les ensembles immobiliers de plus de 20 logements	<p>Ajout de la notice de raccordement et prescriptions techniques pour les ensembles immobiliers de plus de 20 logements</p>	Avis SIBA

Annexes du Règlement

Inventaire des cabanes forestières	Inventaire supprimé des annexes du règlement pour être insérer dans les Annexes du PLU	Enquête publique
Charte architecturale	Charte supprimée des annexes du règlement pour être insérer dans les Annexes du PLU	
Charte des activités commerciales	Charte supprimée des annexes du règlement pour être insérer dans les Annexes du PLU	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-2025-P2189-PLU2025-12-517a-01

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025
Publication Révisé de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Edifices à protéger	Inventaire supprimé des annexes du règlement pour être insérer dans les Annexes du PLU	
Patrimoine naturel et paysager à protéger	Inventaire supprimé des annexes du règlement pour être insérer dans les Annexes du PLU	

Page 32/33

Chaîne d'intégrité du document : 3B EE FC A3 6E BA 8D 91 60 3F E5 FA 8A 9E B7 8A



Publié le : 19/12/2025
Par : DAVET Patrick
Document certifié conforme à l'original
<http://publiad.fr/documentPublic844457>

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 Révisé le 20/02/25 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Annexes

Inventaire des cabanes forestières	Inventaire inséré dans les Annexes du PLU	Enquête publique
Charte architecturale	Charte insérée dans les Annexes du PLU	
Charte des devantures commerciales	Charte insérée dans les Annexes du PLU	
Edifices à protéger	Inventaire inséré dans les Annexes du PLU	
Patrimoine naturel et paysager à protéger	Inventaire inséré dans les Annexes du PLU	
Droit de préemption urbain	Ajout de plan d’application du Droit de préemptio urbain	

Chaine d'intégrité du document : 3B EE FC A3 6E BA 8D 91 60 3F E5 FA 8A 9E B7 8A

Page 33/33

Publié le : 19/12/2025

Par : DAVET Patrick

Document certifié conforme à l'original

<http://publiad.fr/documentPublic844457>



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 Révisé le 19/12/2025 de la Teste de Buch

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET